Фонд «Институт экономики города»

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

(подготовлены Фондом «Институт экономики города»
по заказу Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, договор № 5/20 от 11 февраля 2022 г.)

Москва 2022

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение 4

1. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ..... 5

2. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦОМ, ОПРЕДЕЛЕННЫМ СУБЪЕКТОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ..... 74

3. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАЗРАБОТКЕ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ КОНЦЕПЦИИ (МАСТЕР-ПЛАНА) КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (в отношении содержания и финансово-экономического обоснования такой концепции)..... 118

4. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО ВОПРОСУ ВКЛЮЧЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, А ТАКЖЕ ОБ ИСКЛЮЧЕНИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ИЗ ГРАНИЦ ТАКОЙ ТЕРРИТОРИИ, ИЗ ПРОЕКТА РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ИЛИ ИЗ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ 141

5. РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ПРОЕКТЫ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ..... 222

5.1. Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки 223

5.2. Проект решения о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки 259

5.3. Проект извещения о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки 273

5.4. Проект решения о заключении договора о комплексном развитии территории жилой застройки посредством проведения торгов в электронной форме 308

5.5. Проект извещения о проведении торгов в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки 322

5.6. Проект договора о комплексном развитии территории жилой застройки 356

Введение

В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в целях комплексного развития территорий жилой застройки могут использоваться средства государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее также – Фонд ЖКХ) на предоставление лицу (лицам), заключившим договоры о комплексном развитии территорий жилой застройки (далее также – КРТ жилой застройки), или юридическому лицу, созданному субъектом Российской Федерации и обеспечивающему реализацию решения о комплексном развитии территории (далее также – КРТ), субсидий на возмещение или оплату понесенных расходов на выполнение такими лицами обязательств по созданию либо приобретению благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, по передаче данных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность, по уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки подготовлены в целях оказания методического и методологического содействия органам государственной власти субъектов Российской Федерации органам местного самоуправления в подготовке и принятии решений по КРТ жилой застройки, в реализации проектов по КРТ жилой застройки путем заключения на торгах договоров о КРТ жилой застройки или привлечения к реализации таких проектов юридического лица, созданного субъектом Российской Федерации и обеспечивающего реализацию решения субъекта Российской Федерации о КРТ жилой застройки, в том числе с использованием средств субсидий Фонда ЖКХ.

1. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

В части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее также – ГрК РФ) установлено распределение полномочий о принятии решения о КРТ, в том числе решения о КРТ жилой застройки, между Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации. Настоящие рекомендации затрагивают только случаи принятия решения о КРТ жилой застройки высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации.

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 66 ГрК РФ, решение о КРТ жилой застройки принимается «*высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации* в одном из следующих случаев:

а) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться с привлечением средств бюджета такого субъекта Российской Федерации;

б) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации;

в) территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований».

Решение о КРТ жилой застройки принимается *главой местной администрации* в случаях, если полномочия по принятию такого решения не отнесены к полномочиям Правительства Российской Федерации или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации (пункт 3 части 2 статьи 66 ГрК РФ).

В соответствии с ГрК РФ в рамках процедуры принятия решения о КРТ жилой застройки предусмотрены:

1) подготовка проекта решения о КРТ жилой застройки (пункт 1 части 6 статьи 66 ГрК РФ);

2) согласование проекта решения о КРТ жилой застройки с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления на предмет включения в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации[1], в случае, указанном в части 10 статьи 65 ГрК РФ[2];

3) согласование границ территории, в отношении которой планируется принятие решения о КРТ жилой застройки и предусмотренных проектом решения о КРТ жилой застройки, с уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в случае, если проект решения о КРТ жилой застройки подготовлен главой местной администрации (часть 4 статьи 66 ГрК РФ);

4) опубликование проекта решения о КРТ жилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации (пункт 2 части 6 статьи 66 ГрК РФ);

5) проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о КРТ жилой застройки, по вопросу включения

---

[2] В части 10 статьи 65 ГрК РФ установлено: «Включение в границы указанной территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.».

многоквартирного дома в решение о КРТ жилой застройки (пункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ);

6) принятие решения о КРТ жилой застройки и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации (пункт 4 части 6 статьи 66 ГрК РФ).

В части 1 статьи 67 ГрК РФ установлен перечень сведений, которые подлежат включению в решение о комплексном развитии территории, в том числе в решение о КРТ жилой застройки:

«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 Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или о реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации;

5) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение. *Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, определяется субъектом Российской Федерации*. Указанные основные виды разрешенного

использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства могут не соответствовать основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки. В этом случае внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с частью 3.4 статьи 33 настоящего Кодекса;

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

7) *иные сведения*, определенные Правительством Российской Федерации[3], *нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации*.».

Кроме того, ГрК РФ предусмотрено включение в решение о КРТ жилой застройки такого показателя, как «объем строительства» на подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки в случае, если решение о КРТ жилой застройки будет реализовываться лицом, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, поскольку частью 6 статьи 69 ГрК РФ установлено:

«6. Участником торгов может являться юридическое лицо при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, *опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии*

[3] На момент подготовки данных Рекомендаций Правительством Российской Федерации не установлены дополнительные сведения, которые подлежат включению в решение о КРТ жилой застройки.

территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном настоящим Кодексом, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда. Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть определены дополнительные требования к участникам торгов.».

Дополнительно частью 2 статьи 67 ГрК РФ предусмотрено, что «решение о комплексном развитии территории *может предусматривать* необходимость строительства на территории, подлежащей комплексному развитию, многоквартирного дома (домов) или дома (домов) блокированной застройки, в которых все жилые помещения или указанное в таком решении минимальное количество жилых помещений соответствуют условиям отнесения к *стандартному жилью*, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, и (или) *строительство наемного дома*».

В части 5.2 статьи 30 ГрК РФ установлено, что, «*если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации*, решение о комплексном развитии территории может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию».

Таким образом, ГрК РФ предусмотрено три полномочия субъектов Российской Федерации части регулирования состава сведений решения о КРТ жилой застройки (проекта решения о КРТ жилой застройки):

1) *право* на определение нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации дополнительных сведений, подлежащих включению в решение о комплексном развитии территории, в том числе решение о КРТ жилой застройки (пункт 7 части 1 статьи 67 ГрК РФ);

2) *право* на установление нормативным правовым актом требования о том, что решение о комплексном развитии территории должно быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию (часть 5.2 статьи 30 ГрК РФ);

3) *обязанность* по определению перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории (пункт 5 части 1 статьи 67 ГрК РФ).

Настоящие рекомендации по подготовке проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки разработаны с учетом реализации субъектами Российской Федерации указанных полномочий и включают:

1) рекомендации по установлению субъектами Российской Федерации дополнительных сведений, подлежащих включению в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, принятию и финансово-экономическому обоснованию такого решения;

2) рекомендации по проведению предварительных мероприятий в целях подготовки обязательных сведений и рекомендуемых дополнительных сведений для включения в решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

Рекомендуемый проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки приведен в разделе 5.1 настоящих Методических рекомендаций.

Особенностям подготовки проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случае его реализации юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, посвящены Рекомендации по реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации (раздел 2 настоящих Методических рекомендаций).

1.1. Рекомендации по установлению субъектами Российской Федерации дополнительных сведений, подлежащих включению в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, принятию и финансово-экономическому обоснованию такого решения

Рекомендации по установлению субъектами Российской Федерации дополнительных сведений, подлежащих включению в решение о комплексном развитии территории жилой застройки

Наряду со сведениями, подлежащим включению в решение о КРТ жилой застройки в соответствии с ГрК РФ, рекомендуется на основании пункта 7 части 1 статьи 67 ГрК РФ установить нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации требование о включении в решение о КРТ жилой застройки дополнительных сведений, предусмотренных *основными параметрами архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки*, включая:

1) основные технико-экономические показатели планируемой застройки, включая:

- показатель суммарной поэтажной площади всех зданий, подлежащих строительству на подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (в соответствии с частью 6 статьи 69 ГрК РФ *показатель объема*

строительства является обязательным для включения в решение о КРТ жилой застройки в случае, если такое решение будет реализовываться лицом, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки; рекомендуется установить такой показатель как обязательный для любого варианта реализации решения о КРТ жилой застройки и использовать для этого *показатель суммарной поэтажной площади всех зданий, подлежащих строительству*, поскольку сведение в один показатель «объем строительства» площадных показателей зданий с показателем протяженности линейных объектов не представляется возможным);

- показатели по каждому элементу планировочной структуры: площадь, плотность и коэффициенты застройки, средняя этажность, суммарная поэтажная площадь всех зданий, суммарная общая площадь всех жилых помещений, суммарная площадь всех нежилых помещений, соотношение суммарной общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции (при обязательном условии размещения на первых этажах таких домов нежилых помещений)[4];

2) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения (далее также – расчетные показатели) (в случае, если проект решения о КРТ жилой застройки подготовлен в отношении территории, границы которой не определены в правилах землепользования и застройки в качестве территории, на которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, или не совпадают с границами такой территории, определенными в правилах землепользования и застройки, а также в случае отсутствия в составе градостроительных регламентов в правилах

[4] Установление соотношения общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений предусмотрено в отношении договора о КРТ пунктом 3 части 4 статьи 68 ГрК РФ.

землепользования и застройки указанных расчетных показателей в отношении территории жилой застройки, подлежащей КРТ жилой застройки[5]);

3) перечень видов, состава и технико-экономических характеристик (назначение, мощность, пропускная способность, площадь, категория и др.) объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры (в том числе улично-дорожной сети, мест стоянок автомобилей), подлежащих строительству, реконструкции в соответствии с указанными расчетными показателями или расчетными показателями, предусмотренными правилами землепользования и застройки и региональными и местными нормативами градостроительного проектирования[6]. Также рекомендуется предусмотреть в решении о КРТ жилой застройки распределение обязательств по строительству, реконструкции такой инфраструктуры в случае, если решение предусматривает его реализацию лицом, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, между субъектом Российской Федерации или муниципалитетом (в зависимости от того, кто принимает решение о КРТ жилой застройки) и указанным лицом;

4) границы частей территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, с указанием этапов реализации решения о КРТ жилой застройки в отношении таких частей, определенные архитектурно-

---

[5] В соответствии с частью 6 статьи 30 ГрК РФ в составе градостроительного регламента в отношении земельных участков и объектов капитального строительства в пределах соответствующей территориальной зоны должны быть предусмотрены **расчетные показатели** минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения *в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории*. Более подробно см. Рекомендации по подготовке проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

[6] При указании в решении о КРТ жилой застройки объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, подлежащих строительству или реконструкции, необходимо соблюдение требования о неснижении фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения на территории, установленного подпунктом «к» пункта 3 Правил согласования включения в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности (далее – Правила согласования), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 года № 579.

градостроительной концепцией (мастер-планом) комплексного развития территории жилой застройки (при необходимости определения в одном договоре о КРТ жилой застройки таких частей и этапов или поэтапного заключения в отношении таких частей нескольких договоров о КРТ жилой застройки).

Также рекомендуется предусмотреть нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, что:

а) соблюдение основных параметров архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки, которые утверждены в составе решения о КРТ жилой застройки, является обязательным при осуществлении КРТ жилой застройки, в том числе при подготовке и утверждении документации по планировке территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию;

б) проект решения о КРТ жилой застройки представляется на утверждение с обосновывающими материалами, в состав которых включаются:

- архитектурно-градостроительная концепция (мастер-план) комплексного развития территории жилой застройки, подготовленная в отношении территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, и одобренная на градостроительном совете (или ином совете, комиссии, в состав которых, наряду с представителями органов публичной власти, входят эксперты по градостроительным вопросам, представители общественных организаций);

- финансово-экономическое обоснование проекта решения о КРТ (рекомендации приведены ниже).

Рекомендуется также в соответствии с частью 2 статьи 67 ГрК РФ установить нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, что, в случае принятия решения о КРТ жилой застройки в отношении территории крупных городов с высокой ценой на жилье, решение о КРТ жилой

застройки должно предусматривать количество многоквартирных домов или домов блокированной застройки, в которых все жилые помещения или указанное в таком решении минимальное количество жилых помещений соответствуют условиям отнесения к *стандартному жилью*, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, и суммарная общая площадь жилых помещений в таких домах, в том числе многоквартирных домов, являющихся *наемными домами коммерческого использования, наемными домами социального использования*.

Указанные жилые помещения, созданные в рамках договора о КРТ жилой застройки, могут быть выкуплены как у единственного поставщика у лица, с которым заключен такой договор, по цене и в сроки, которые определены таким договором, в соответствии с пунктом 38 части 1 статьи 93 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Кроме того, в соответствии с частью 8 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» (далее – Федеральный закон № 494-ФЗ) нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено предоставление отдельной квартиры в собственность или по договору социального найма собственникам и нанимателям по договору социального найма комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2021 года, в многоквартирных домах, включенных в решение о КРТ жилой застройки. В случае наличия такого акта указанная норма части 8 статьи 18 Федерального закона № 494-ФЗ требует также указания такого права собственников и нанимателей в решении о КРТ жилой застройки.

Такие рекомендации направлены на формирование градостроительного видения территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, а также обеспечение реализации такого видения на всех этапах комплексного развития территорий. Такой подход позволит обеспечить создание на развиваемой территории комфортной среды, отвечающей современным градостроительным стандартам.

Рекомендации по подготовке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки приведены в разделе 1.2.5 настоящих рекомендаций и Рекомендациях по разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки (в отношении содержания и финансово-экономического обоснования такой концепции), приведенных в разделе 3 настоящих Методических рекомендаций. Рекомендации по определению в решении о КРТ жилой застройки границ частей территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, с указанием этапов реализации решения о КРТ жилой застройки в отношении таких частей приведены в разделе 1.2.8 настоящих рекомендаций.

Рекомендации по принятию решения о КРТ жилой застройки

Решение о КРТ жилой застройки рекомендуется принимать путем утверждения такого решения постановлением главы местной администрации/высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации[7].

Основные сведения в отношении территории жилой застройки, в отношении которой принимается решение, в силу их объемности рекомендуется размещать в приложениях к решению о КРТ жилой застройки.

Следует также обратить внимание на сроки принятия решения о КРТ жилой застройки. В соответствии с частью 4 статьи 67 ГрК РФ, «решение о

[7] Проект постановления главы местной администрации/высшего органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации и проект решения о КРТ жилой застройки см. в разделе 5.1 настоящих Методических рекомендаций.

комплексном развитии территории жилой застройки принимается *в срок не более чем тридцать дней со дня окончания срока*, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации *для проведения общих собраний* собственников помещений в многоквартирных домах», которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Рекомендации по финансово-экономическому обоснованию проекта решения о КРТ жилой застройки

Рекомендуется включать в финансово-экономическое обоснование проекта решения о КРТ примерную оценку общих расходов на реализацию решения о КРТ жилой застройки, в том числе планируемый объем финансирования реализации решения о КРТ жилой застройки как за счет бюджетных, так и внебюджетных источников на весь период реализации решения, в том числе в разбивке по трехлетним периодам (период бюджетного планирования).

Оценку общих расходов на реализацию решения о КРТ жилой застройки, а также оценку необходимого объема финансирования реализации за счет бюджетных и внебюджетных средств рекомендуется проводить в рамках подготовки архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки путем проведения пространственно-экономического моделирования. При подготовке проекта решения о КРТ жилой застройки такая оценка может быть уточнена.

Объемы бюджетного финансирования, в том числе по целевым направлениям расходов, рекомендуется планировать в случае, если для реализации решения о КРТ жилой застройки требуется такое финансирование. По мере необходимости такие планируемые объемы бюджетных расходов могут уточняться в дальнейшем. При этом рекомендуется, чтобы средства регионального или местного бюджета на первый трехлетний период были уже

предусмотрены в бюджете до принятия решения о КРТ жилой застройки, которое требует бюджетного финансирования.

В составе планируемых расходов регионального/местного бюджета также рекомендуется указывать оценку потребности для реализации решения о КРТ жилой застройки *в средствах Фонда ЖКХ* на создание либо приобретение благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, или передачи данных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность, на уплату возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции путем[8]:

1) предоставления лицам, заключившим договоры о КРТ жилой застройки, *субсидий на возмещение таких понесенных расходов* в рамках выполнения обязательств по договорам о КРТ жилой застройки;

2) предоставления юридическому лицу, созданному субъектом Российской Федерации и обеспечивающему реализацию решения о комплексном развитии территории (далее – юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации), *субсидий на оплату указанных расходов*.

Обращаем внимание, что в настоящее время подготовлен проект федерального закона[9], которым предусмотрена возможность предоставления субсидий на возмещение или оплату указанных расходов в порядке, установленном нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, как в случае предоставления субсидий лицам, заключившим

[8] Пункты 4 и 5 части 6 статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», пункты 5 и 6 части 6 статьи 13.6 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

[9] Проект Федерального закона «О внесении изменений в статью 16 Федерального закона "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" и статью 13.6 Федерального закона "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

договоры о КРТ жилой застройки, так и в случае предоставления субсидий юридическому лицу, определенному субъектом Российской Федерации.

Правительством Российской Федерации принято постановление[10], которым:

1) предусмотрена возможность предоставления лицам, заключившим договоры о КРТ жилой застройки, субсидии в размере от 25 до 100% нормативной стоимости переселения в случае комплексного развития территорий жилой застройки, включающей многоквартирные дома, признанные в установленном порядке до 1 января 2017 г. аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и (или) многоквартирные дома, признанные после 1 января 2017 г. аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, жилые дома блокированной застройки и объекты индивидуального жилищного строительства, которые соответствуют установленным субъектом Российской Федерации критериям, характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения;

2) утверждены правила расчета субсидии в размере от 25 до 100% нормативной стоимости переселения.

Для получения возможности предоставления лицам, заключившим договоры о КРТ жилой застройки, субсидии в размере от 25 до 100%

[10] Постановление Правительства Российской Федерации от 1 июня 2021 г. № 846 «Об определении случаев предоставления субсидий лицам, заключившим договоры о комплексном развитии территорий жилой застройки в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, на возмещение понесенных расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, передаче указанных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность и уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в размере от 25 до 100 процентов нормативной стоимости переселения».

нормативной стоимости переселения Правительством Российской Федерация установлен следующий порядок:

1) субъект Российской Федерации, в границах которого расположены территории, в отношении которых планируется осуществление КРТ жилой застройки, должен обратиться в Фонд ЖКХ;

2) Фонд ЖКХ в течение 30 календарных дней со дня получения обращения осуществляет проверку представленной субъектом Российской Федерации в составе обращения информации и расчета размера субсидии и направляет обращение и указанный расчет в Минстрой России;

3) решение Правительства Российской Федерации о предоставлении субсидии в размере от 25 до 100% нормативной стоимости переселения принимается на основании предложения Минстроя России, согласованного с Минфином России.

Кроме того, приказом Минстроя России от 11 ноября 2021 г. № 817/пр утверждены методические рекомендации по формированию субъектами Российской Федерации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда[11]. В Приложении № 8 к указанным методическим рекомендациям даны рекомендации по оценке возможности предоставления субъектом Российской Федерации субсидии на возмещение или оплату расходов на переселение из аварийных многоквартирных домов лицам, заключившим договоры о КРТ жилой застройки, юридическому лицу, созданному субъектом Российской Федерации.

Для определения норм Бюджетного кодекса Российской Федерации (далее также – БК РФ), которыми следует руководствоваться при предоставлении субсидий на возмещение или оплату расходов на переселение из аварийных многоквартирных домов лицам, заключившим договоры о КРТ жилой застройки, необходимо определить целевой характер таких субсидий[12].

---

[11] Утверждение таких Методических рекомендаций предусмотрено частью 2.3 статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

[12] Данный вопрос в отношении предоставления субсидий за счет средств Фонда ЖКХ юридическим лицам, определенным субъектами Российской Федерации, рассмотрен в разделе 2 Методических рекомендаций по комплексному развитию территорий жилой застройки.

С учетом целевого характера субсидий на возмещение или оплату понесенных расходов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда рекомендуется учитывать требования статьи 78 БК РФ, в соответствии с которыми такие субсидии могут быть предоставлены юридическим лицам (*за исключением субсидий государственным (муниципальным) учреждениям*) - производителям товаров, работ, услуг на безвозмездной и безвозвратной основе в целях возмещения недополученных доходов и (или) финансового обеспечения (возмещения) затрат в связи с производством (реализацией) товаров, выполнением работ, оказанием услуг (пункт 1 статьи 78 БК РФ).

Пунктом 6 Приложения № 8 к приказу Минстроя России от 11 ноября 2021 г. № 817/пр рекомендовано, что обращение субъекта Российской Федерации для подтверждения Фондом ЖКХ расчета размера субсидии, содержащее информацию о данных, использованных при таком расчете, рекомендуется направлять в Фонд ЖКХ по соответствующей форме обращения, утвержденной Правлением Фонда[13]. Такое обращение может быть направлено как до принятия решения о КРТ жилой застройки, так и после принятия такого решения.

В случае, если проект решения о КРТ жилой застройки предусматривает использование средств Фонда ЖКХ, рекомендуется до принятия решения о КРТ жилой застройки предварительно направить такой проект решения, финансово-экономическое обоснование проекта решения в Фонд ЖКХ для согласования в рабочем порядке.

Для направления в Фонд ЖКХ рекомендуется следующая форма финансово-экономического обоснования проекта решения о КРТ жилой застройки:

[13] Порядок подтверждения суммы финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства для предоставления субсидий лицам, заключившим договоры о комплексном развитии территорий жилой застройки в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, юридическим лицам, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию решения о комплексном развитии территории (утв. Решением правления государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства 2 декабря 2021 года, протокол № 1129).

Рекомендуемая форма финансово-экономического обоснования решения о комплексном развитии территории жилой застройки

Оценка расходов и источники финансирования реализации решения о КРТ жилой застройки	**Общий объем расходов, млн руб.**	**в том числе по трехлетним периодам реализации решения о КРТ жилой застройки** *(указать общий период исходя из срока реализации решения; в колонках ниже разбить общий период на трехлетние периоды)*					
		первая трехлетка (расходы, предусмотренные в бюджете на очередной год и плановый период)			вторая трехлетка	третья трехлетка	и далее (при необходимости)
		первый год	второй год	третий год			
Оценка общих бюджетных и внебюджетных расходов на реализацию решения о КРТ жилой застройки							
Оценка расходов бюджета субъекта Российской Федерации/местного бюджета, в том числе расходы на:							
целевое направление расходов 1							
целевое направление расходов 2							
целевое направление расходов N							
расходы за счет средств Фонда ЖКХ (субсидия на возмещение или оплату расходов на переселение)							

Оценка привлечения внебюджетных средств, в том числе:							
минимально необходимые средства лица, реализующего решение о КРТ жилой застройки (лица, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, или юридического лица, определенного субъектом РФ)							
средства участников долевого строительства							
средства иных третьих лиц							
Оценка инвестиционной эффективности проекта по реализации решения о КРТ жилой застройки							

1.2. Рекомендации по проведению предварительных мероприятий в целях подготовки обязательных сведений и рекомендуемых дополнительных сведений для включения в решение о комплексном развитии территории жилой застройки

В целях подготовки проекта решения о КРТ жилой застройки с включением в него обязательных сведений и дополнительных сведений - основных параметров архитектурно-градостроительной концепции (мастер-

плана), подготовленной в отношении территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, рекомендуется осуществление ряда предварительных мероприятий, направленных:

1) на оценку целесообразности принятия решения о КРТ жилой застройки путем проведения анализа градостроительных условий, иных особенностей соответствующей территории и проведения пространственно-экономического моделирования в отношении возможностей развития территории;

2) на разработку архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки и определение градостроительных регламентов и иных сведений, подлежащих включению в решение о КРТ жилой застройки (проект решения о КРТ жилой застройки).

Рекомендуется до утверждения решения о КРТ жилой застройки проведение следующих **предварительных мероприятий** в отношении территории жилой застройки, планируемой к комплексному развитию:

1) определение границ территории;

2) проведение анализа градостроительного контекста территории, сбор сведений о правах, ограничениях на земельные участки и иные объекты недвижимости на территории, других сведений и обследования территории;

3) проведение пространственно-экономического моделирования в отношении развития территории;

4) согласование:

а) *проекта решения о КРТ жилой застройки* с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления на предмет включения в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, в случае, если решение о КРТ жилой застройки принимается

высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования;

б) *границ территории*, в отношении которой планируется принятие решения о КРТ жилой застройки и предусмотренных проектом решения о КРТ жилой застройки, с уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае, если проект решения о КРТ жилой застройки принимается главой местной администрации;

5) разработка и одобрение архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки;

6) определение основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подлежащих включению в решение о КРТ жилой застройки (проект решения о КРТ жилой застройки) и иных сведений, подлежащих включению в решение о КРТ жилой застройки (проект решения о КРТ жилой застройки);

7) обеспечение внесения необходимых изменений в правила землепользования и застройки (обоснование рекомендации по внесению таких изменений до принятия решения о КРТ жилой застройки приведено в подразделе 1.2.6 настоящих Рекомендаций);

8) проведение государственного кадастрового учета земельных участков многоквартирных домов на территории, как признанных аварийными и подлежащими сносу и реконструкции, так и соответствующих установленным критериям (в случае, если не осуществлен такой кадастровый учет);

9) организация общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах[14] по вопросу включения многоквартирного дома в

[14] В данном пункте речь идет о многоквартирных домах, предусмотренным пунктом 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ (многоквартирные дома, которые «*не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации*»).

границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о КРТ жилой застройки, а также об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о КРТ жилой застройки.

Необходимость проведения таких предварительных мероприятий рекомендуется установить порядком подготовки и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии с полномочием, установленным пунктом 1 части 5 статьи 66 ГрК РФ[15].

Далее приведены рекомендации в отношении проведения указанных предварительных мероприятий.

1.2.1. Рекомендации по определению границ территории жилой застройки, планируемой к комплексному развитию

Определение границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, является как первым, так и, по сути, заключительным подготовительным мероприятием при подготовке проекта решения о КРТ жилой застройки.

В соответствии с пунктом 2 части 5 статьи 66 ГрК РФ, в целях принятия и реализации решения о КРТ жилой застройки порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации с учетом требований ГрК РФ, жилищного законодательства, земельного законодательства.

Рекомендации по этапам определения границ

Рекомендуется предусмотреть *определение границ территории комплексного развития жилой застройки на трех этапах*: на предварительном этапе, на этапе уточнения границ и на этапе утверждения

[15] Пункт 1 части 5 статьи 66 ГрК РФ предусматривает установление только порядка *реализации* решения о комплексном развитии территории, хотя в абзаце первом указанной части 5 указано, что такой порядок устанавливается в целях *принятия* и реализации решения о комплексном развитии территории. Учитывая общие полномочия субъектов Российской Федерации, рекомендуется субъектам Российской Федерации установить *порядок подготовки и реализации решения о комплексном развитии территории*.

границ в составе решения о КРТ жилой застройки (рекомендации в отношении таких этапов будут приведены ниже).

На предварительном этапе в целях проведения обследования и градостроительного анализа территории, сбора сведений о правах, ограничениях на земельные участки и иные объекты недвижимости на территории и других сведений, проведения первой итерации пространственно-экономического моделирования в отношении развития территории рекомендуется устанавливать *примерные предварительные границы*.

На предварительном этапе установления примерных границ территории комплексного развития жилой застройки еще не проведены согласования, порядок которых установлен Правительством Российской Федерации и субъектами Российской Федерации, общие собрания собственников в многоквартирных домах, соответствующих установленным в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ критериям. Основной целью определения границ на этом этапе является определение территории, в отношении которой необходимо проведение обследования и градостроительного анализа территории, сбора сведений о правах, ограничениях на земельные участки и иные объекты недвижимости на территории и других сведений, а также проведение первой, самой общей итерации пространственно-экономического моделирования в отношении развития территории.

В связи с этим рекомендуется при определении на предварительном этапе примерных предварительных границ территории комплексного развития жилой застройки применить один из следующих подходов:

1) использовать границы территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию (при наличии в правилах такой территории);

2) предварительно уточнить внешние (одноконтурные) границы территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве

территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию (при наличии в правилах такой территории);

3) определить примерные внешние (одноконтурные) границы территории вне привязки к правилам землепользования и застройки.

На последующих этапах проведения подготовительных мероприятий границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, *должны уточняться* по результатам:

1) обследования и градостроительного анализа территории, сбора сведений о правах, ограничениях на земельные участки и иные объекты недвижимости на территории и других сведений;

2) проведения пространственно-экономического моделирования развития территории;

3) согласования проекта решения и границ территории комплексного развития жилой застройки в установленных случаях и порядке, а также исключения из границ такой территории земельных участков и иных объектов недвижимости, в отношении которых Правительством Российской Федерации, субъектом Российской Федерации установлен запрет на их включение в границы такой территории;

4) разработки архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки;

5) проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и соответствующих критериям, установленным субъектом Российской Федерации.

На заключительном этапе включения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в решение о КРТ жилой застройки, такие границы должны быть определены в соответствии с порядком, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В решение о КРТ жилой застройки рекомендуется включать границы, которые определены в архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плане) комплексного развития территории жилой

застройки, и уточнены по результатам проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и соответствующих критериям, установленным субъектом Российской Федерации.

Требования при определении границ

На любом из выделенных этапов необходимо соблюдать требования и условия, установленные ГрК РФ в отношении границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию:

1) *об обязательном расположении* на такой территории многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу и реконструкции, а также многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (пункты 1 и 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ);

2) *об осуществлении КРТ жилой застройки* в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены указанные многоквартирные дома (пункт 1 части 1 статьи 65 ГрК РФ);

3) *о возможном включении* в границы такой территории иных земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества *при условии,* что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, городского округа (за исключением района[16]), в котором расположены указанные многоквартирные дома (часть 3 статьи 65 ГрК РФ).

[16] Можно предположить, что в данном случае имеется в виду, что таким элементом планировочной структуры не может быть **район**. См. пункт 35 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации: «35) элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, **район** и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.». Виды элементов планировочной структуры утверждены приказом Минстроя России от 25.04.2017 г. № 738/пр; согласно данному приказу, район является одним из элементов планировочной структуры.

При применении нормы части 3 статьи 65 ГрК РФ следует обратить внимание на следующие другие нормы ГрК РФ.

Во-первых, частью 8 статьи 65 ГрК РФ[17] *не установлен запрет на включение* указанных в пунктах 1 – 4 этой части земельных участков в границы территории комплексного развития жилой застройки, а *установлен запрет на изъятие* таких земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки (за некоторыми исключениями, установленными в пунктах 1 и 3 этой части). Это означает, что приобретение прав на такие земельные участки и (или) объекты недвижимости в целях реализации КРТ жилой застройки может осуществляться в рамках иных гражданско-правовых отношений.

Во-вторых, ГрК РФ установлено *две процедуры согласования*:

1) согласование проекта решения о КРТ жилой застройки с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления на предмет включения в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации,

[17] «8. **В целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории**:
1) расположенные в границах такой территории земельные участки, предназначенные для размещения объектов федерального значения, а также земельные участки, на которых расположены эти объекты, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, с федеральными органами исполнительной власти, иными организациями, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению указанными земельными участками. Порядок данного согласования устанавливается Правительством Российской Федерации;
2) земельные участки с расположенными на них многоквартирными домами, не предусмотренными пунктом 2 части 2 настоящей статьи, а также жилые помещения в таких многоквартирных домах;
3) земельные участки с расположенными на них домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, за исключением земельных участков с расположенными на них объектами, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения;
4) иные объекты недвижимого имущества, определенные Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.».

муниципальной собственности (в случае, если решение о КРТ жилой застройки принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования);

2) согласование границ территории, в отношении которой планируется принятие решения о КРТ жилой застройки и предусмотренных проектом решения о КРТ жилой застройки, с уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации (в случае, если проект решения о КРТ жилой застройки подготовлен главой местной администрации).

Рекомендации в отношении таких процедур согласования приведены в разделе 1.2.4.

Рекомендации по методам определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию

Указанные ниже рекомендации относятся к определению границ территории комплексного развития жилой застройки, которые подлежат включению в проект решения о КРТ жилой застройки на заключительном этапе утверждения такого решения.

Теоретически границы территории комплексного развития жилой застройки могут устанавливаться:

1) в виде одного контура (*одноконтурная граница*) - в случае, если все земельные участки и (или) расположенные на них здания, строения, сооружения и иные объекты недвижимости на территории жилой застройки, планируемой к комплексному развитию, соответствуют установленным требованиям;

2) в виде нескольких контуров: одного внешнего контура и одного или нескольких внутренних контуров (*многоконтурная граница*) - в случае, если какие-либо земельные участки и (или) расположенные на них здания, строения, сооружения, иные объекты недвижимости на территории, планируемой к комплексному развитию, не соответствуют установленным требованиям.

Также границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развития, могут быть *прерывистыми* в случае, когда решение о КРТ жилой застройки принимается в отношении двух и более несмежных территорий (в случае, указанном в части 9 статьи 66 ГрК РФ).

Установленный Правительством Российской Федерации запрет на включение значительного числа земельных участков в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, дополнительные запреты, устанавливаемые субъектами Российской Федерации, а также возможные отрицательные результаты голосования на общих собраниях в многоквартирных домах, соответствующих установленным критериям, *предопределяют необходимость определения многоконтурных границ* территории жилой застройки при внесении сведений о таких границах в решение о КРТ жилой застройки.

При определении многоконтурной границы территории жилой застройки, планируемой к комплексному развитию, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, устанавливающим порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, рекомендуется использовать подход, аналогичный подходу, примененному при регулировании сведений Единого государственного реестра недвижимости. В Порядке ведения Единого государственного реестра недвижимости используется понятие «многоконтурный земельный участок» в случае, «если граница земельного участка представляет собой совокупность контуров, отделенных друг от друга иными земельными участками или землями»[18].

Одноконтурная граница и внешний контур многоконтурной границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, *с учетом требования о расположении такой территории в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры* могут устанавливаться:

[18] Пункт 24 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости», утв. приказом Росреестра от 1 июня 2021 г. № П/0241.

- по границам одного или нескольких элементов планировочной структуры;

- по границам территориальных зон;

- по границам земельных участков, в том числе на которых расположены объекты, включенные в проект решения о КРТ;

- по элементам улично-дорожной сети;

- красным линиям;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам планировочной структуры.

Внутренние контуры многоконтурной границы устанавливаются в целях исключения из территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, земельных участков, не подлежащих включению в границы такой территории. В различных случаях, исходя из особенностей сложившейся планировочной структуры такой территории и предварительного видения ее развития на основе разработанной архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана), внутренние границы многоконтурной границы могут устанавливаться:

- по границам земельных участков, не подлежащих включению в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию;

- по элементам улично-дорожной сети;

- красным линиям;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам планировочной структуры.

1.2.2. Рекомендации по проведению анализа градостроительного контекста территории, сбору сведений о правах, ограничениях на земельные участки и иные объекты недвижимости на территории, других сведений и проведению обследования территории

После установления предварительных примерных границ территории жилой застройки, в отношении которой планируется комплексное развитие,

рекомендуется проведение обследования и градостроительного анализа территории, сбора сведений о правах, ограничениях на земельные участки и иные объекты недвижимости на территории и других сведений.

В рамках **анализа градостроительного контекста территории и сбора сведений о правах, ограничениях, обременениях прав на земельные участки и иные объекты недвижимости** рекомендуется сбор (получение исходных данных) и предварительный общий анализ информации о существующем состоянии территории, в том числе:

1) сведения, характеризующие существующее положение на территории, в отношении которой планируется принять решение о КРТ жилой застройки, в том числе сведения:

а) о земельных участках на территории;

б) о составе, количестве, площади, разрешенном и фактическом виде использования в отношении земельных участков и объектов капитального строительства на территории, в том числе многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (по периодам признания: до 1 января 2017 года, с 1 января 2017 года до 1 января 2021 года, после 1 января 2021 года); многоквартирных домов, которые по предварительным документарным сведениям могут соответствовать установленным субъектом Российской Федерации критериям; домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, которые также по предварительным документарным сведениям могут соответствовать условиям изъятия для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки (далее также - жилые здания, подлежащие расселению)[19];

в) о собственниках и иных правообладателях земельных участков и иных объектов недвижимости на такой территории, в том числе гражданах, являющихся собственниками жилых помещений или нанимателями жилых

[19] Точные сведения о соответствии многоквартирных домов, индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов установленным критериям или условиям предлагается получить по результатам обследования территории, рекомендации по проведению которого приведены ниже.

помещений по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения в жилых зданиях, подлежащих расселению, а также о публичных собственниках (Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципалитет);

г) о составе, количественных характеристиках, видах и назначении объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, фактических показателях обеспеченности территории и смежных территорий такими объектами, территориальной доступности таких объектов для населения, а также наличии или отсутствии резервов использования таких объектов при КРТ жилой застройки;

д) о специальных условиях, ограничениях, обременениях прав, установленных в отношении земельных участков и иных объектов недвижимого имущества на территории, в том числе о наличии объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территории, иных ограничений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, и др.;

2) предварительные сведения о количестве человек (семей), которых необходимо будет переселить из жилых зданий, подлежащих расселению, или которым необходимо будет выплатить возмещение, в том числе сведения:

а) о количестве граждан (семей), которые являются собственниками жилых помещений или нанимателями жилых помещений по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения или проживают совместно с ними на основаниях, установленных жилищным законодательством, в жилых зданиях, подлежащих расселению;

б) о количестве граждан (семей), которые признаны нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, из числа собственников, нанимателей жилых помещений на условиях договора социального найма, найма специализированного жилого помещения в многоквартирных домах, которые по предварительным документарным

сведениям могут соответствовать установленным субъектом Российской Федерации критериям (в случае, если субъектом Российской Федерации предусмотрено предоставление им жилых помещений во внеочередном порядке по норме предоставления);

в) о количестве граждан (семей), проживающих в коммунальных квартирах в многоквартирных домах, которые по предварительным документарным сведениям могут соответствовать установленным субъектом Российской Федерации критериям (в случае, если субъектом Российской Федерации предусмотрено предоставление им отдельных жилых помещений);

3) сведения о размере фонда капитального ремонта, сформированного на специальном счете или счете регионального оператора собственниками помещений в многоквартирных домах на территории;

4) сведения о планируемых к строительству (реконструкции) на территории объектов коммунальной инфраструктуры, социальной, транспортной инфраструктур в соответствии с муниципальными программами комплексного развития инфраструктур соответствующего вида, а также сведения о возможности подключения (технологического присоединения) новых объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям.

Особое внимание в рамках анализа градостроительного контекста территории и сбора сведений о правах, ограничениях, обременениях прав на земельные участки и иные объекты недвижимости следует обратить на **факторы риска принятия решения о КРТ жилой застройки в отношении территорий с зонами с особыми условиями использования территорий** (далее также – ЗОУИТ), в том числе санитарно-защитных зон, приаэродромных территорий и других.

В настоящее время информация о границах ЗОУИТ и об ограничениях использования земельных участков в ЗОУИТ является неполной и зачастую недоступной как для застройщика, так и для органов публичной власти

(например, сведения о ранее возникших ЗОУИТ до сих пор полностью не внесены в Единый государственный реестр недвижимости, не отражены в правилах землепользования и застройки и государственных информационных системах градостроительной деятельности).

Неполнота такой информации создает инвестиционные риски, которые несут стороны договора о КРТ жилой застройки, поскольку уже только в процессе исполнения такого договора могут быть выявлены существенные градостроительные ограничения, способные заблокировать или существенно затруднить реализацию проекта КРТ жилой застройки. Например, только на этапе инженерных изысканий может быть выявлено несоответствие требованиям безопасности для проживания граждан состояние почвы или воздуха в связи с размещением производственного объекта, в отношении которого не установлена санитарно-защитная зона, либо факт того, что такая зона установлена, но информация о ней в публичных источниках отсутствует и не была учтена при принятии решения о КРТ жилой застройки. К таким случаям также можно отнести принятие решения о КРТ жилой застройки на территории, в отношении которой пока не утверждена седьмая подзона приаэродромной территории, но полеты воздушных судов создают негативное шумовое воздействие, несовместимое с проживанием граждан или высокой плотностью застройки.

В целях минимизации таких инвестиционных рисков, а также рисков создания в результате комплексного развития новой жилой застройки с низким качеством окружающей среды рекомендуется на самой ранней стадии подготовки проекта решения о КРТ жилой застройки в целях определения исчерпывающего перечня градостроительных ограничений провести анализ установленных и учтённых в публичных источниках ЗОУИТ, выявить не учтённые в публичных источниках ЗОУИТ, установить при необходимости такие ЗОУИТ или же, напротив, реализовать мероприятия по сокращению территорий покрытия ЗОУИТ, например, за счет переноса вредных производств за черту города, оптимизации траекторий полетов, установления

сооружений пассивной шумовой защиты от железнодорожных или автомобильных магистралей.

В качестве **результата анализа градостроительного контекста территории**, в том числе с учетом сведений о правах, ограничениях, обременениях прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, рекомендуется подготовить не только предварительный перечень земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе жилых зданий, подлежащих расселению, но также подготовить предварительный план (схему) территории, отражающий расположение всех земельных участков, объектов капитального строительства, в том числе объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, в границах планируемой к развитию территории, с указанием их адресного описания.

Сбор и анализ таких сведений рекомендуется проводить силами органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления, которые планируют принять решение о КРТ жилой застройки, поскольку у таких органов уже имеется большое количество необходимых сведений, а также подведомственных им организаций или юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации для реализации решения о КРТ жилой застройки (в случае, если планируется реализация решения о КРТ жилой застройки таким юридическим лицом).

Сбор сведений о земельных участках и иных объектах недвижимости в том числе включает получение сведений в отношении всех объектов капитального строительства на территории, жилых помещений от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

В целях получения сведений о составе и количественных характеристиках объектов инфраструктуры рекомендуется уведомить организации, являющиеся собственниками или иными правообладателями объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, о намерении реализовать проект КРТ жилой застройки и провести с ними, в том

числе с участием органа, уполномоченного на регулирование тарифов, переговоры по вопросам:

1) состояния объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур;

2) перспектив и планов указанных организаций относительно развития соответствующей инфраструктуры на планируемой к комплексному развитию территории жилой застройки и на смежных территориях;

3) возможностей, необходимости и порядка вывода в ремонт и (или) из эксплуатации, сноса, реконструкции, модернизации объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур на такой территории;

4) возможного размера платы за подключение (технологическое присоединение) к инженерно-техническим сетям новых объектов капитального строительства.

Проведение обследования планируемой к комплексному развитию территории жилой застройки осуществляется в целях:

1) оценки технических характеристик зданий, строений, сооружений на планируемой к развитию территории, включая оценку технического состояния таких объектов и их конструктивных элементов, в том числе в целях определения соответствия жилых зданий, подлежащих расселению, установленным критериям, условиям;

2) уточнения данных о количестве и площади жилых зданий, подлежащих расселению, жилых и нежилых помещений в таких жилых зданиях.

В силу специфики проведения такого обследования, рекомендуется привлекать к таким работам юридических лиц и экспертов, которые отвечают требованиям, установленным Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года

№ 47. В соответствии с таким Положением к таким юридическим лицам и экспертам относятся:

1) юридические лица, являющиеся членами саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и имеющих право на осуществление работ по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций (далее – специализированная организация);

2) эксперты, которые в установленном порядке аттестованы на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий.

Рекомендуется установить, что *результатом проведения обследования* планируемой к комплексному развитию территории жилой застройки является *заключение экспертов специализированной организации*, которое включает:

1) оценку технических характеристик зданий, строений, сооружений на планируемой к комплексному развитию территории жилой застройки;

2) заключение о соответствии жилых зданий, подлежащих расселению, установленным критериям, условиям;

3) результаты фотофиксации зданий, строений, сооружений на территории.

По результатам сбора сведений о правах, ограничениях на земельные участки и иные объекты недвижимости и проведения обследования территории рекомендуется уточнить:

1) перечень земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, иных жилых зданий, подлежащих расселению, жилых помещений с указанием их правообладателей;

2) план (схему) территории, отражающий расположение всех земельных участков, объектов капитального строительства, в том числе объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, расположенных в

границах планируемой к развитию территории, с указанием их адресного описания.

Сбор и анализ таких градостроительный сведений, сведений о правах и ограничениях, проведения обследования территории позволят:

1) установить факт соответствия (несоответствия) планируемой к развитию территории жилой застройки требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) выявить существующие запреты и (или) ограничения, предусмотренные законодательством Российской Федерации, на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах планируемой к развитию территории;

3) собрать исходные данные, необходимые для проведения пространственно-экономического моделирования и подготовки архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки.

Чем больше сведений о территории будет получено до принятия решения о КРТ жилой застройки, тем меньше рисков будет впоследствии при реализации договора о КРТ жилой застройки.

1.2.3. Рекомендации по проведению пространственно-экономического моделирования развития территории жилой застройки, планируемой для комплексного развития

Выполнение пространственно-экономического моделирования является важнейшим аналитическим инструментом, позволяющим:

1) оценить на предварительном этапе инвестиционную привлекательность территории для реализации проекта КРТ жилой застройки с учетом градостроительных и экономических ограничений;

2) провести финансово-экономическое обоснование предлагаемой архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки.

На предварительном этапе такое моделирование не требует проведения специальных градостроительных проработок и может проводиться на основе общих данных о характеристиках потенциальной территории развития, требований документов градостроительного проектирования, а также данных о рынке недвижимости и других данных, имеющихся либо в открытых источниках, либо в муниципальных, региональных источниках данных.

Основной целью проведения пространственно-экономического моделирования на предварительном этапе является получение *примерной оценки инвестиционной эффективности* проекта КРТ жилой застройки для принятия решения о целесообразности или нецелесообразности реализации такого проекта.

Для этого на предварительном этапе в рамках пространственно-экономического моделирования производятся расчеты и оценки:

1) возможных общих градостроительных показателей планируемой к развитию территории жилой застройки;

2) возможного объема размещения объектов капитального строительства на развиваемой территории, в том числе жилого и нежилого назначения;

3) объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на развиваемой территории жилых зданий, подлежащих расселению;

4) необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, предназначенных для обеспечения территории;

5) необходимого объема финансирования для реализации проекта КРТ жилой застройки, в том числе потребности во внебюджетных средствах, в средствах местного бюджета и (или) бюджета субъекта Российской Федерации, в том числе предоставляемых Фондом ЖКХ в соответствии с

Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;

6) сроков реализации комплексного развития планируемой к развитию территории жилой застройки с учетом сроков бюджетного планирования.

В дальнейшем, **на этапе подготовки архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана)** комплексного развития территории жилой застройки, пространственно-экономическое моделирование проводится в целях финансово-экономического обоснования такой концепции.

Подробные рекомендации по данному вопросу приведены в Рекомендациях по пространственно-экономическому моделированию проектов комплексного развития территорий жилой застройки.

1.2.4. Рекомендации по согласованию проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки и границ такой территории

Частью 10 статьи 65 ГрК РФ установлено, что включение в границы территории комплексного развития, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, *допускается только по согласованию* с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Правительством Российской Федерации установлен такой порядок, который предусматривает основания для отказа в согласовании проекта

решения о комплексном развитии территории при наличии *хотя бы одного из следующих оснований*[20]:

«а) *земельные участки*, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального района, *предназначены* в соответствии с документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории *для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения*[21];

в[22]) в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, межведомственным коллегиальным органом, образованным в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» (далее - Федеральный закон), приняты решения о целесообразности передачи органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности, в целях, предусмотренных Федеральным законом, или о целесообразности

---

[20] Пункт 3 Правил согласования включения в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности» (далее – Правила согласования), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 года № 579.

[21] В настоящее время подготовлен проект постановления Правительства Российской Федерации о внесении изменений в Правила согласования, который разработан в целях устранения имеющихся несоответствий в подзаконном нормативно правовом акте положениям Градостроительного кодекса Российской Федерации. Планируется изложить пункт 4 указанных Правил в следующей редакции: "4. Отказ в согласовании проекта решения по основаниям, предусмотренным **подпунктами "а" и "и" пункта 3** настоящих Правил, допускается только при условии, что документами территориального планирования, документацией по планировке территории или утвержденными государственными или муниципальными программами, решениями Правительства Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления не предусмотрены иное размещение объектов федерального значения, регионального значения, местного значения, указанных в подпункте "а" пункта 3 настоящих Правил, или иное размещение объектов, предназначенных для целей, указанных в подпункте "и" пункта 3 настоящих Правил, соответственно.".
https://regulation.gov.ru/Projects/List?type=Grid%20-%20npa=122808#search=%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D0%BB%D0%B0%20%D1%81%D0%BE%D0%B3%D0%BB%D0%B0%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%B2%D0%BA%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%B2%20%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%86%D1%8B%20%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%B8&npa=122808

[22] Подпункт «б» утратил силу.

совершения единым институтом развития в жилищной сфере юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, в качестве агента Российской Федерации в целях, предусмотренных Федеральным законом;

г) земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, которые в соответствии со статьей 11 Федерального закона включены в перечни земельных участков, направленные органами государственной власти субъектов Российской Федерации в единый институт развития в жилищной сфере, или в отношении которых в единый институт развития в жилищной сфере поступили ходатайства о передаче таких земельных участков жилищно-строительным кооперативам и (или) единым институтом развития в жилищной сфере осуществляется подготовка предложений об их использовании, если в отношении таких земельных участков не приняты решения, предусмотренные пунктом 3 части 1 статьи 12 Федерального закона;

е[23]) в отношении *земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности,* действует *решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка*, принятое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, либо *размещено извещение о проведении аукциона* по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации;

ж) земельные участки, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, предоставлены в аренду Государственной компании «Российские автомобильные дороги»;

з) земельные участки, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности,

[23] Подпункт «д» утратил силу.

предоставлены для размещения ограничиваемых в обороте объектов федерального железнодорожного транспорта либо на земельных участках размещены железнодорожные станции или железнодорожные вокзалы;

и) на земельных участках расположены следующие объекты недвижимого имущества[24]:

объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, необходимые для обеспечения стратегических интересов Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства, защиты нравственности, здоровья, прав и законных интересов граждан Российской Федерации, *в соответствии с перечнем, утверждаемым Президентом Российской Федерации* по представлению Правительства Российской Федерации;

объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, *необходимые для обеспечения* осуществления федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления *полномочий*, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, определяющими статус этих органов, в том числе объекты недвижимого имущества, закрепленные за государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями;

[24] Пунктом 4 Правил согласования, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 года № 579, предусмотрено, что отказ в согласовании проекта решения по основанию, предусмотренному **подпунктом "и" пункта 3** настоящих Правил согласования, допускается только при условии, что документами территориального планирования, документацией по планировке территории или утвержденными государственными или муниципальными программами, решениями Правительства Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления не предусмотрено иное размещение объектов, предназначенных для указанных целей, в течение 12 месяцев после такого отказа. См. также сноску 20.

объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, необходимые *для обеспечения деятельности* федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных служащих, работников государственных и муниципальных унитарных предприятий и государственных и муниципальных учреждений, включая нежилые помещения для размещения указанных органов, предприятий и учреждений;

к) на земельных участках расположены *объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктур, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности*, и снос или реконструкция таких объектов с учетом мероприятий по строительству, реконструкции объектов указанных инфраструктур в соответствии с проектом договора о комплексном развитии территории приведет к снижению фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения;

л) на земельных участках расположены *объекты недвижимого имущества, которые находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности* и в отношении которых размещено информационное *сообщение о продаже* государственного или муниципального имущества в соответствии с Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества» и такая продажа государственного или муниципального имущества или приватизация государственных или муниципальных унитарных предприятий, за которыми закреплены указанные объекты, путем преобразования их в хозяйственные общества не завершены, за исключением

случаев, если продажа не состоялась или решение о приватизации государственного или муниципального имущества отменено;

м) *на земельных участках, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности,* расположены *объекты недвижимого имущества*, которые находятся в собственности хозяйственных обществ, доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в уставном капитале которых составляет 50 процентов и более и в отношении которых размещено информационное сообщение *о продаже* государственного или муниципального имущества в соответствии с Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества» путем продажи акций акционерного общества, долей в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью;

н) на земельном участке расположены *объекты культурного наследия* (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения, регионального значения или местного значения.[25]»;

Таким образом, Правительством Российской Федерации в основном установлены случаи *безусловного отказа размещения* на территории комплексного развития указанных в пункте 3 Правил согласования земельных участков, за исключением земельных участков, указанных в подпункте «и» пункта 3 Правил согласования[26].

---

[25] В настоящее время подготовлен проект постановления Правительства Российской Федерации о внесении изменений в указанные Правила согласования, который разработан в целях устранения имеющихся несоответствий в подзаконном нормативно правовом акте положениям Градостроительного кодекса Российской Федерации. Планируется дополнить подпункт «н» пункта 3 указанных Правил словами «, не включенные в предусмотренный пунктом 6 части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия при реализации решения о комплексном развитии территории».
https://regulation.gov.ru/Projects/List?type=Grid%20-%20npa=122808#search=%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D0%BB%D0%B0%20%D1%81%D0%BE%D0%B3%D0%BB%D0%B0%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%B2%D0%BA%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%B2%20%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%86%D1%8B%20%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%B8&npa=122808

[26] См. сноску 20.

Кроме того, частью 4 статьи 66 ГрК РФ установлено, что проект решения о КРТ жилой застройки, подготовленный главой местной администрации, подлежат *согласованию* с уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. *Предметом такого согласования являются границы территории*, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии.

На основании такого полномочия субъекты Российской Федерации вправе устанавливать дополнительные основания для отказа в согласовании *границ территории*, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии.

Не рекомендуется существенно расширять такие дополнительные основания в отношении земельных участков, которые не могут быть включены в границы указанной территории, поскольку это может привести к невозможности комплексного развития территории, в том числе подготовки проекта планировки такой территории (также с учетом уже установленных Правительством Российской Федерации запретов и потенциальной возможности отрицательных результатов голосования на общих собраниях собственников в многоквартирных домах, соответствующих установленным критериям).

Рекомендуется предусмотреть проведение:

1) согласования проекта решения о КРТ жилой застройки, предусмотренного Правительством Российской Федерации, - перед разработкой архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки;

2) согласования границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, предусмотренные субъектом Российской Федерации (в случае, если решение о КРТ жилой застройки принимается главой администрации муниципального образования), - после разработки

архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана), в которой должны быть уточнены такие границы.

Также следует обратить внимание, что, в соответствии с пунктом 3 статьи 56[12] Земельного кодекса Российской Федерации, «изъятие для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, в границах территории, *в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории*, осуществляется по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления. Порядок указанного согласования устанавливается Правительством Российской Федерации».

Правительством Российской Федерации установлен такой порядок[27], в том числе предусмотрен срок согласования 20 рабочих дней. Учитывая, что при реализации решения о КРТ жилой застройки, в том числе путем заключения по результатам торгов договора о КРТ жилой застройки, уже должна быть точно определена возможность изъятия указанных земельных участков и объектов, рекомендуется провести такое согласование до проведения указанных торгов.

1.2.5. Рекомендации по разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки

[27] Правила согласования изъятия для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, комплексном развитии территории нежилой застройки, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 18 мая 2017 года № 594.

Архитектурно-градостроительная концепция (мастер-план) комплексного развития территории жилой застройки (далее также – мастер-план) представляет собой результат комплексной градостроительной и пространственно-экономической проработки территории и отражает перспективное градостроительное видение такой территории по завершении реализации проекта комплексных преобразований.

При разработке мастер-плана рекомендуется учитывать территории, которые могут быть затронуты градостроительными процессами на территории комплексного развития (смежные территории), а также влияние реализации мастер-плана на социально-экономическое развитие муниципального образования, в границах которого планируется реализация проекта КРТ жилой застройки.

В результате разработки мастер-плана должны быть получены как все основные сведения, подлежащие включению в решение о КРТ на основании положений ГрК РФ, так и дополнительные сведения, подлежащие включению в такое решение в соответствии с нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации[28], включая:

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

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

3) предельный срок реализации решения о КРТ жилой застройки;

4) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ жилой застройки, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

[28] См. раздел 1 настоящих Рекомендаций.

строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение (включая предложения по формированию территориальных зон в границах территории с указанием градостроительных регламентов в случае, если предлагается изменить границы территориальных зон, градостроительные регламенты, предусмотренные правилами землепользования и застройки);

5) основные технико-экономические показатели планируемой застройки, включая:

- суммарная поэтажная площадь всех зданий, подлежащих строительству;

- показатели по каждому элементу планировочной структуры: площадь, плотность и коэффициенты застройки, средняя этажность, суммарная поэтажная площадь всех зданий, суммарная общая площадь всех жилых помещений, суммарная площадь всех нежилых помещений, соотношение суммарной общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции (при обязательном условии размещения на первых этажах таких домов нежилых помещений);

6) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения (в случае, если проект решения о КРТ жилой застройки подготовлен в отношении территории, границы которой не определены в правилах землепользования и застройки в качестве территории, на которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, или не совпадают с границами такой территории, определенными в правилах землепользования и застройки);

7) перечень видов объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры (в том числе улично-дорожной сети, мест стоянок автомобилей), подлежащих строительству, реконструкции с указанием их

состава и технико-экономических характеристик (назначение, мощность, пропускная способность, площадь, категория и др.) в соответствии указанными расчетными показателями и региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, в том числе в случае реализации решения о КРТ жилой застройки лицом, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, также распределение обязательств по строительству, реконструкции таких объектов между субъектом Российской Федерации или муниципалитетом (в зависимости от того, кто принимает решение о КРТ жилой застройки) и указанным лицом;

8) перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации решения о КРТ жилой застройки (при наличии указанных объектов);

9) границы частей территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, с указанием этапов реализации решения о КРТ жилой застройки на таких частях территории, в отношении которых может быть заключен договор (договоры) о КРТ жилой застройки;

10) количество подлежащих строительству на территории многоквартирных домов, домов блокированной застройки, в которых все жилые помещения или указанное решении о КРТ жилой застройки минимальное количество жилых помещений соответствуют условиям отнесения к *стандартному жилью*, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, и суммарная общая площадь жилых помещений в таких домах, в том числе многоквартирных домов, являющихся наемными домами коммерческого использования, наемными домами социального использования (в случае принятия решения о КРТ жилой застройки в крупных городах с высокой ценой на жилье).

Мастер-план рекомендуется разрабатывать на основе полученных результатов анализа градостроительного контекста территории, собранных сведений о правах, ограничениях, обременениях прав на земельные участки и иные объекты недвижимости на территории, других сведений, результатов обследования территории.

Проект решения о КРТ жилой застройки рекомендуется представлять на утверждение с обосновывающими материалами, в состав которых включается мастер-план, подготовленный в отношении территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

Рекомендуется разрабатывать мастер-план после получения результатов мероприятий по согласованию проекта решения о КРТ жилой застройки в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласование границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, с субъектом Российской Федерации в случае, если проект решения о КРТ жилой застройки подготовлен администрацией муниципального образования, рекомендуется проводить после одобрения мастер-плана градостроительным или иным советом, комиссией (поскольку *предметом такого согласования являются границы территории* жилой застройки, подлежащей комплексному развитию[29], а такие границы рекомендуется определять в проекте решения о КРТ жилой застройки в соответствии с границами, определенными в мастер-плане).

Рекомендуется также предусмотреть нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, устанавливающим порядок подготовки и реализации решения о КРТ жилой застройки, следующие процедуры:

1) разработка архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки уполномоченным органом субъекта Российской Федерации/органом местного самоуправления (в зависимости от того, кто планирует принять решение о КРТ жилой

[29] В соответствии с частью 4 статьи 66 ГрК РФ.

застройки), подведомственной такому органу организацией или по заказу такого органа иной организацией, отобранной по результатам конкурса;

2) рассмотрение и одобрение архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки **на градостроительном совете** (или ином совете, комиссии, в состав которых, наряду с представителями органов публичной власти, входят эксперты по градостроительным вопросам, представители общественных организаций).

3) проведение публичных слушаний, общественных обсуждений архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки вместе с проектом изменений в правила землепользования и застройки в связи подготовкой проекта решения о КРТ жилой застройки[30].

Более подробные рекомендации в отношении содержания и финансово-экономического обоснования мастер-плана приведены в Рекомендациях по разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки (раздел 3 настоящих Методических рекомендаций).

1.2.6. Рекомендации по определению основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подлежащих включению в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, и по обеспечению внесения необходимых изменений в правила землепользования и застройки

Особенности принятия решения о КРТ жилой застройки, не соответствующего правилам землепользования и застройки

[30] Обоснование такой рекомендации см. в разделе 2.6 настоящих Рекомендаций.

ГрК РФ предусмотрены особенности определения основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подлежащих включению в решение о КРТ жилой застройки.

Первая особенность предусмотрена частью 5.2 статьи 30 ГрК РФ, которой установлено, что «*если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации*, решение о комплексном развитии территории может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения *не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами* территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию»[31].

Вторая особенность установлена пунктом 5 части 1 статьи 67 ГрК РФ, которым установлено, что в решение о КРТ жилой застройки включаются «*основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение*. Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, определяется субъектом Российской Федерации. Указанные основные виды разрешенного

[31] Требование для общего случая предусмотрено частью 5.1 статьи 30 ГрК РФ: «На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров о комплексном развитии территории.».

использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства *могут не соответствовать* основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки. В этом случае внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с частью 3.4 статьи 33 настоящего Кодекса».

В этой связи следует отметить, что в соответствии с частью 6 статьи 30 ГрК РФ *в градостроительном регламенте* в правилах землепользования и застройки в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются *не только* виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отклонение от которых разрешено ГрК РФ при принятии решения о КРТ жилой застройки, *но также*:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков;

2) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

3) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, *если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории*.

Третья особенность установлена частью 10.2 статьи 45 ГрК РФ, которая предусматривает, что «подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с таким решением без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории. В случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки, *подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки*. *Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки*.».

В целях дальнейшего согласования принятого решения о КРТ жилой застройки с правилами и землепользования и застройки частью 3.4 статьи 33 ГрК РФ установлено, что «в случае *внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории*, в том числе в соответствии с частью 5.2 статьи 30 настоящего Кодекса, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем *девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития*».

Таким образом, ГрК РФ предусмотрена возможность принятия решения о КРТ жилой застройки и реализация решения о КРТ жилой застройки (заключение договора о КРТ жилой застройки и подготовка, утверждение проекта планировки территории) в случаях, если:

1) территория **не определена** в правилах землепользования в качестве территории для осуществления ее комплексного развитии или границы

территории не соответствуют границам такой территории в правилах землепользования и застройки;

2) решением о КРТ жилой застройки определены основные виды разрешенного использования и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции на территории, **не соответствующие** таким видам разрешенного использования и предельным параметрам, установленным в правилах землепользования и застройки.

Необходимые изменения в правила землепользования и застройки должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

Рекомендации по применению последовательного подхода к изменению градостроительного зонирования территорий и принятию решений о КРТ жилой застройки

В целях обеспечения обоснованности и рациональности принятия решений о КРТ жилой застройки в общем контексте градостроительного планирования и зонирования территории муниципального образования рекомендуется субъектам Российской Федерации воспользоваться их полномочиями, предусмотренными ГрК РФ, и предусмотреть нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, устанавливающим порядок подготовки и реализации решения о КРТ жилой застройки, требование о том, чтобы *внесение необходимых изменений в правила землепользования и застройки обеспечивалось бы до принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки*, и такое решение на дату его принятия соответствовало бы правилам землепользования и застройки.

При реализации такого подхода рекомендуется следующая **последовательность действий** в случае, если в отношении планируемой территории комплексного развития жилой застройки а) не определены границы в правилах землепользования и застройки или ее границы не соответствуют границам территории в правилах землепользования и

застройки, и (или) б) основные виды разрешенного использования и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции не соответствуют видам разрешенного использования и предельным параметрам, установленным в правилах землепользования и застройки.

1) *Определение в архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плане) комплексного развития территории жилой застройки с соответствующим обоснованием*:

а) предлагаемых границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию;

б) основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

в) предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков (в случае, если предлагается изменить такие предельные размеры, предусмотренные правилами землепользования и застройки);

г) расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории жилой застройки, объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

д) ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации (в случае, если концепцией предлагается установить, отменить или изменить такие ограничения, а орган, принимающий решение о КРТ жилой застройки, обладает такими полномочиями).

2) *Рассмотрение и одобрение* архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки на градостроительном совете (или ином совете, комиссии, в состав

которых, наряду с представителями органов публичной власти, входят эксперты по градостроительным вопросам, представители общественных организаций);

3) *Согласование границ* территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, с субъектом Российской Федерации в случае, если проект решения о КРТ жилой застройки подготовлен администрацией муниципального образования.

4) *Подготовка проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки* в части установления территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории жилой застройки (в соответствии с частью 5.1 статьи 30 ГрК РФ), а также изменения градостроительных регламентов в соответствии с архитектурно-градостроительной концепцией (мастер-планом) комплексного развития территории жилой застройки (в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 33 ГрК РФ).

5) *Проведение публичных слушаний, общественных обсуждений* архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки вместе с проектом внесения изменений в правила землепользования и застройки.

6) *Внесение изменений* в правила землепользования и застройки в установленном порядке.

7) *Принятие решения о* КРТ жилой застройки, которое полностью соответствует правилам землепользования и застройки.

Такая последовательность действий обеспечит обоснованность принятия решения о КРТ жилой застройки с учетом влияния реализации такого решения на градостроительное и социально-экономическое развитие муниципального образования в целом, позволит всесторонне обсудить такое решение и видение КРТ жилой застройки и получить общественную поддержку реализации решения о КРТ жилой застройки, предотвратит многие риски и конфликты на этапе реализации решения.

Рекомендации по установлению субъектом Российской Федерации перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о КРТ жилой застройки

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 65 ГрК РФ, субъекты Российской Федерации обязаны определить перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подлежащих указанию в решении о комплексном развитии территории, в том числе в решении о КРТ жилой застройки.

В соответствии с частью 1 статьи 38 ГрК РФ, «предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

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

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка».

Также в части 1.2 статьи 38 ГрК РФ указано, что, наряду с указанными предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства «в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

Таким образом, к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства относятся:

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

2) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

3) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

4) иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в том числе в отдельных случаях являющиеся обязательными в соответствии с ГрК РФ[32]).

Исходя из указанного регулирования ГрК РФ, субъектам Российской Федерации при принятии акта об установлении перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подлежащих указанию в решении о комплексном развитии территории, рекомендуется указать, что в решении о КРТ жилой застройки подлежат указанию те предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установление которых в составе градостроительных регламентов предусмотрено в соответствии с требованиями ГрК РФ правилами землепользования и застройки муниципального образования, на территории которого планируется реализация решения о КРТ жилой застройки.

Исходя из рекомендаций по применению последовательного подхода к изменению градостроительного зонирования территорий и принятию решений

[32] Например, частью 2.1 статьи 38 ГрК РФ предусмотрено, что «предельные параметры разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, установленного применительно к **территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, должны включать в себя требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства**. Такие требования могут включать в себя требования к цветовому решению внешнего облика объекта капитального строительства, к строительным материалам, определяющим внешний облик объекта капитального строительства, требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, влияющим на его внешний облик и (или) на композицию и силуэт застройки исторического поселения».

о КРТ жилой застройки в случае, если архитектурно-градостроительной концепцией (мастер-планом) комплексного развития территории жилой застройки предлагаются и обоснованы дополнительные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, такие дополнительные предельные параметры рекомендуется включить в градостроительные регламенты в составе правил землепользования и застройки в отношении территориальных зон в границах территории жилой застройки, в отношении которой планируется принятие решения о КРТ жилой застройки.

В качестве таких дополнительных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства можно рекомендовать установить нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, определяющим перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включаемых в решение о КРТ жилой застройки, например, такие предельные параметры: требования к цветовому решению внешнего облика (фасада) объекта капитального строительства, к строительным материалам, определяющим внешний облик объекта капитального строительства, требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, требования к озеленению земельных участков (территорий).

Конкретные значения предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включенные в указанный перечень, рекомендуется указывать в решении о КРТ жилой застройки в соответствии со значениями таких предельных параметров, предусмотренных правилами землепользования и застройки, после внесения в них изменений в соответствии с приведенными выше рекомендациями по применению последовательного подхода к изменению градостроительного зонирования территорий и принятию решений о КРТ жилой застройки.

1.2.7. Рекомендации по включению в решение о КРТ жилой застройки (проект такого решения) сведений в отношении объектов культурного наследия

Следует обратить внимание на сбор сведений в отношении объектов культурного наследия, размещенных в границах территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии.

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 67 ГрК РФ в решение о КРТ жилой застройки включается перечень *объектов культурного наследия, подлежащих сохранению* в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации такого решения (при наличии указанных объектов). Исходя из этой нормы можно предположить, что ГрК РФ не ограничивает возможность принятия решения о КРТ жилой застройки в отношении территории, на которой расположены объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия, и установить проведение в рамках реализации решения о КРТ жилой застройки в отношении таких объектов мероприятий по их сохранению с соблюдением всех требований законодательства об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

С другой стороны, согласно подпункту «н» пункта 3 Порядка согласования, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 года № 579, в согласовании проекта решения о КРТ должно быть отказано в случае, если на земельном участке расположены объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения, регионального значения или местного значения.

Таким образом, *возможность включения в границы территории КРТ жилой застройки земельных участков, на которых расположены объекты культурного наследия в настоящее время отсутствует*[33].

В целях минимизации рисков рекомендуется *сбор следующих сведений* о расположенных в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, объектов культурного наследия, территориях объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, территориях выявленных объектов культурного наследия, а также о земельных участках в границах соответственно территорий объектов культурного наследия или территорий выявленных объектов культурного наследия:

1) их адрес и наименование;

2) общая площадь;

3) наименование и реквизиты акта о включении объекта в реестр объектов культурного наследия, в перечень выявленных объектов культурного наследия, об установлении территории объекта культурного наследия;

4) категория историко-культурного значения объектов культурного наследия (федерального, регионального, местного значения);

5) сведения о состоянии объектов культурного наследия, о проведении историко-культурной экспертизы;

6) сведения о границах защитных зон и зон охраны объектов культурного наследия (в случаях, если такие зоны охраны установлены), установленные в таких зонах ограничения;

7) сведения об утвержденных и разрабатываемых (планируемых) режимах использования земель и градостроительных регламентах в границах указанных зон, высотных и иных ограничениях застройки.

[33] В целях устранения указанного противоречия между ГрК РФ и постановлением Правительства Российской Федерации в настоящее время разработан проект внесения изменений в Правила согласования, утвержденные указанным постановлением Правительства Российской Федерации № 579. См. сноску 24.

На данном этапе все объекты культурного наследия подлежат исключению из границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

В дальнейшем, в случае внесения изменений в Правила согласования, рекомендуется рассматривать возможность включения в решение о КРТ жилой застройки объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия (при наличии таких объектов) и установление мероприятий по сохранению таких объектов при реализации решения только в случае, если в отношении объекта проведена государственная историко-культурная экспертиза в соответствии с законодательством Российской Федерации, объект включен в реестр объектов культурного наследия и в отношении объекта установлена зона охраны.

1.2.8. Рекомендации по определению в решении о КРТ жилой застройки границ частей территории жилой застройки с указанием этапов (очередности) реализации в отношении таких частей решения о КРТ жилой застройки

В соответствии с частью 2 статьи 68 ГрК РФ, «договор о комплексном развитии территории может быть заключен в отношении *всей территории*, предусмотренной решением о комплексном развитии территории, *ее части либо отдельного этапа* реализации решения о комплексном развитии территории. В отношении территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, может быть заключен *один или несколько договоров*, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному развитию территории в соответствии с настоящим Кодексом.».

Рекомендуется установить нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, что при необходимости определения в одном договоре о КРТ жилой застройки таких частей и этапов или поэтапного заключения в отношении таких частей нескольких договоров о КРТ жилой

застройки сведения об этом включаются в решение о КРТ жилой застройки путем установления границ частей территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, с указанием этапов реализации решения о КРТ жилой застройки в отношении таких частей в соответствии с архитектурно-градостроительной концепцией (мастер-планом) комплексного развития территории жилой застройки.

Рекомендуется выделение в решении о КРТ жилой застройки таких частей и их поэтапное развитие с учетом установленной очередности, если решение принимается в отношении большой территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, или в установленных случаях[34] в отношении двух и более несмежных территорий.

При этом при проведении пространственно-экономического моделирования в рамках подготовки архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки необходимо обосновать возможность и целесообразность выделения таких частей территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, и их поэтапного развития.

В случае, если решением о КРТ жилой застройки устанавливается, что реализация такого решения будет осуществляться лицом, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, то в решении рекомендуется установить одно из следующих выбранных условий проведения торгов (конкурса, аукциона) на право заключения:

1) одного договора о КРТ жилой застройки без определения этапов (очередности) реализации решения о КРТ жилой застройки в отношении этой территории;

[34] В соответствии с частью 9 статьи 66 ГрК РФ, «нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть установлены случаи, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий».

2) одного договора о КРТ жилой застройки с определением этапов (очередности) реализации решения о КРТ жилой застройки в отношении выделенных и указанных в решении частей такой территории;

3) двух и более договоров о КРТ жилой застройки в отношении выделенных в решении о КРТ жилой застройки частей территории, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с установленными в таком решении этапами (очередностью) развития таких частей территории.

При реализации решения о КРТ жилой застройки в рамках двух и более договоров о КРТ жилой застройки рекомендуется поручить органу, уполномоченному на принятие решения о проведении торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки, установить график проведения таких торгов.

1.2.9. Рекомендации по проведению государственного кадастрового учета земельных участков многоквартирных домов

В случае, если в отношении земельных участков многоквартирных домов на территории жилой застройки, планируемой к развитию (как признанных аварийными и подлежащими сносу и реконструкции, так и соответствующих установленным критериям), не осуществлен государственный кадастровый учет, то рекомендуется провести такой кадастровый учет до принятия решения о КРТ жилой застройки.

Проведение кадастрового учета земельных участков на предварительной стадии особенно важно в отношении многоквартирных домов, соответствующих установленным критериям, поскольку в случае, если общим собранием не будет принято решение о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, или будет принято решение об исключении многоквартирного дома из границ такой территории и из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, то необходимо будет уточнить

границы территории в проекте решения о КРТ жилой застройки, подготовленном для утверждения.

Кроме того, проведение кадастрового учета земельных участков многоквартирных домов (как признанных аварийными, так и соответствующих установленным критериям) важно для правильного определения размера возмещения, предоставляемого собственникам.

В этой связи следует обратить внимание на часть 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, которой предусмотрено в отношении многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, что «при определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, *в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом,* с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения […], переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду».

В части 3 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации также установлено, что собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, соответствующих установленным критериям и включенных в границы территории, в отношении которой принято решение о КРТ жилой застройки, взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляется возмещение, определяемое в соответствии с той же указанной частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации на день, предшествующий дню принятия решения о КРТ жилой застройки.

Таким образом, для определения размера возмещения за жилое помещение необходима в том числе *оценка рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом*.

Конечно, такой кадастровый учет земельных участков многоквартирных домов может быть проведен по заявлению собственников помещений в таких домах, как до, так и после принятия решения о КРТ жилой застройки, а после принятия такого решения собственники могут дать доверенность лицу, который будет реализовывать решение о КРТ жилой застройки, для проведения межевания и кадастрового учета земельного участка. Однако такой порядок потребует много времени и породит неопределенность в определении размера возмещения. Кроме того, собственникам жилых помещений в многоквартирных домах будет сложно принимать решение о включении дома в проект решения о КРТ жилой застройки.

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2009 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», образование земельного участка в существующей застройке поселений, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, *может осуществляться органами государственной власти или органами местного самоуправления* как по заявлению любого собственника помещения в многоквартирном доме, так и *при отсутствии обращения собственников помещений в соответствующем многоквартирном дом*е.

В целях снижения затрат времени и рисков для лица, который будет осуществлять реализацию решения о КРТ жилой застройки, а также формирования поддержки со стороны собственников помещений в многоквартирных домах, соответствующих установленным критериям, рекомендуется органам государственной власти субъектов Российской Федерации или органам местного самоуправления (в зависимости от того, кто планирует принять решение о КРТ жилой застройки) осуществить по своей инициативе и за свой счет проведение государственного кадастрового учета

земельных участков многоквартирных домов на планируемой к развитию территории (в случае, если ранее не проведен такой учет) до принятия решения о КРТ жилой застройки, а точнее – до проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, соответствующих установленным критериям.

1.2.10. Рекомендации по организации общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и соответствующих критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации

В соответствии с пунктом 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ, процедура принятия и реализации решения о КРТ жилой застройки включает этап: «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. Предельный срок для проведения таких общих собраний устанавливается нормативным актом субъекта Российской Федерации и не может быть менее одного месяца.».

При необходимости, по результатам общих собраний, в случае, если не будет принято решение о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о КРТ жилой застройки или будет принято решение об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о КРТ жилой застройки, вносятся изменения в границы территории жилой застройки, которые должны быть указаны в принимаемом решении о КРТ жилой застройки. Данный этап является заключительным перед принятием решения о КРТ жилой застройки.

Подробные рекомендации по проведению общих собраний приведены в Рекомендациях по организации общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу включения многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории жилой застройки, а также об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки (раздел 4 настоящих Методических рекомендаций).

2. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦОМ, ОПРЕДЕЛЕННЫМ СУБЪЕКТОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В соответствии с частью 1 статьи 66 и пунктом 4 части 1 статьи 67 ГрК РФ, решением субъекта Российской Федерации о комплексном развитии территории жилой застройки может быть установлено, что такое решение реализуется *юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации*.

Такое сокращение термина введено в ГрК РФ в пункте 7 части 3 статьи 33, в которой установлено, что *юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации, – это юридическое лицо, созданное субъектом Российской Федерации и обеспечивающее реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории*.

2.1. Рекомендации по определению субъектом Российской Федерации юридического лица, обеспечивающего реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о КРТ жилой застройки

При необходимости реализации решения (решений) о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, рекомендуется определить такое лицо (лица) специальным постановлением (распоряжением) высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

При определении субъектом Российской Федерации такого юридического лица необходимо соблюдать следующие главные требования, установленные ГрК РФ:

1) юридическое лицо должно быть *создано* субъектом Российской Федерации;

2) такое лицо должно *обеспечивать* реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории.

Из вышеизложенного следует то, что ГрК РФ не устанавливает дополнительных требований к юридическому лицу, которое создано субъектом Российской Федерации в целях реализации решения о КРТ, запрета в отношении какой-либо из возможных организационно-правовых форм юридических лиц, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также не регулирует вопрос о количестве создаваемых субъектами Российской Федерации таких юридических лиц, поскольку этот вопрос находится за рамками сферы его регулирования.

Из норм ГрК РФ не следует четкого понимая, что означает «юридическое лицо, *созданное* субъектом Российской Федерации». Представляется, что для указанных целей субъектом Российской Федерации может быть определено как юридическое лицо, *ранее созданное* субъектом Российской Федерации, в обязанности которого вменяется обеспечение реализации принятого субъектом Российской Федерации одного или нескольких решений о КРТ жилой застройки, или юридическое лицо, *вновь созданное* субъектом Российской Федерации специально для целей реализации принятого субъектом Российской Федерации одного или нескольких решений о КРТ жилой застройки.

Такое юридическое лицо может иметь организационно-правовую форму, установленную гражданским законодательством и наиболее соответствующую цели его деятельности по обеспечению реализации принятого субъектом Российской Федерации решения о КРТ жилой застройки, а также не запрещенную гражданским законодательством, законодательством Российской Федерации о приватизации, Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» для создания субъектом Российской Федерации и участия субъекта Российской Федерации на момент создания таких юридических лиц.

С учетом таких факторов, к возможным организационно-правовым формам юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации, могут быть отнесены как коммерческие организации

(акционерные общества, общества с ограниченной ответственностью, государственные унитарные предприятия), так и отдельные формы некоммерческих организаций.

Особенно осторожно следует подходить к выбору организационно-правовой формы юридического лица, если субъектом Российской Федерации планируется создать новое юридическое лицо.

Например, могут возникнуть юридические риски при создании субъектом Российской Федерации в некоторых организационно-правовых формах некоммерческих организаций.

В частности, если возможность создания такого лица в форме государственного бюджетного учреждения не вызывает сомнений, то такая форма, как автономное учреждение имеет свои ограничения. Сферы деятельности автономных учреждений, в том числе созданных субъектами Российской Федерации, строго ограничены в части 1 статьи 2 Федерального закона от 3 ноября 2006 года № 174-ФЗ «Об автономных учреждениях», а иные сферы деятельности могут быть установлены только федеральными законами.

Вызывает сомнение возможность создания субъектами Российской Федерации такого нового юридического лица в форме фонда, хотя отдельные субъекты Российской Федерации используют такую форму для реализации отдельных направлений деятельности.

Пунктом 1 статьи 123^{17} Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что фондом признается унитарная некоммерческая организация, *учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами*[35].

Московский фонд реновации жилой застройки создан в организационно-правовой форме фонда на основании статьи 7^{7} Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 1 июля 2017 года № 141-ФЗ), которой в

[35] Аналогичное условие указано в Гражданском кодексе Российской Федерации и в отношении автономной некоммерческой организации, которая создается на основе имущественных взносов *граждан и (или) юридических лиц* (пункт 1 статьи 123^{24}).

том числе установлены особенности применения в отношении данного юридического лица как Гражданского кодекса Российской Федерации, так и Федерального закона «О некоммерческих организациях». В отношении других субъектов Российской Федерации такое специальное регулирование в федеральном законодательстве отсутствует.

Выбор юридического лица в форме казенного учреждения несет риски невозможности предоставления такому юридическому лицу *субсидий на оплату расходов* по созданию либо приобретению благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, по передаче данных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность, по уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства[36]. Обоснование такой оценки приведено в разделе 2.4 настоящих рекомендаций.

Следует принять во внимание, что если при реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, планируется, что такое лицо будет выступать застройщиком на стадии строительства и заключить с ним соглашение о защите и поощрении капиталовложений, то следует учитывать, что в соответствии с пунктом 8 части 1 статьи 2 Федерального закона от 1 апреля 2020 года № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации» такое соглашение не может быть заключено с государственным учреждением и государственным унитарным предприятием[37].

Также рекомендуется выбрать юридическое лицо, единственным учредителем (а в случае акционерного общества или общества с ограниченной

[36] Пункт 5 части 6 статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», пункт 6 части 6 статьи 13.6 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

[37] Подробнее о возможности применения указанного Федерального закона при реализации решения о КРТ жилой застройки см. раздел 2.8 настоящих рекомендаций.

ответственностью – и единственным участником) которого является субъект Российской Федерации (выступающий от его имени орган исполнительной государственной власти субъекта Российской Федерации). Такая рекомендация обоснована как с точки зрения обеспечения контроля за деятельностью такого юридического лица в ходе реализации решения о КРТ жилой застройки, так и с точки зрения исключения риска противоречия ГрК РФ в части требования о том, что это должно быть юридическое лицо, *созданное* субъектом Российской Федерации.

С учетом основной задачи такого юридического лица - обеспечить реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о КРТ жилой застройки - рекомендуется по возможности выбрать в качестве такого юридического лица *уже существующее юридическое лицо*, *ранее созданное субъектом Российской Федерации и обладающее опытом организации крупных строительных проектов, при этом желательно - в сфере жилищного строительства* (с учетом всех изложенных выше рекомендаций).

В любом случае в уставе такого юридического лица в числе основных предметов и целей его деятельности рекомендуется предусмотреть деятельность по обеспечению реализации принятых субъектом Российской Федерации решений о КРТ жилой застройки, в том числе в случае выбора уже существующего юридического лица необходимо внести соответствующие изменения в его устав.

2.2. Рекомендации по принятию решения о КРТ жилой застройки, реализацию которого будет обеспечивать юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации

При выборе субъектом Российской Федерации варианта реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, необходимо учитывать, что в большинстве случаев такое лицо не сможет самостоятельно за свой счет полностью профинансировать реализацию всего проекта КРТ жилой застройки, а будет в

существенной мере зависеть от бюджетных средств, по крайней мере, на стадии переселения граждан и выплаты возмещений собственникам недвижимости на территории комплексного развития (из этого правила могут быть исключения, которые будут описаны ниже).

В связи с этим выбор субъектом Российской Федерации варианта реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, рекомендуется осуществлять в следующих случаях (они могут пересекаться):

1) при реализации долгосрочной (например, 10 лет и более) программы комплексного развития территорий жилой застройки муниципального образования, предполагающей последовательное преобразование значительных по площади и объему жилой застройки территорий, поскольку реализация такой масштабной программы требует большого объема долгосрочных финансовых ресурсов, консолидации всех денежных потоков как за счет бюджетных средств, так и за счет доходов от реализации программы (продажи построенной недвижимости) в целях обеспечения финансовой устойчивости программы и минимизации бюджетных расходов;

2) для реализации решения о КРТ жилой застройки субъектом Российской Федерации планируется привлечь средства третьего лица (например, крупного предприятия на территории муниципального образования, заинтересованного в развитии территории жилой застройки, в том числе в обеспечении жильем своих работников), поскольку для третьего лица потребуются дополнительные гарантии и ответственность субъекта Российской Федерации;

3) при реализации проекта КРТ жилой застройки, который не позволяет обеспечить инвестиционную эффективность без привлечения значительного объема средств бюджета субъекта Российской (или средств третьего лица, в том числе юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации), поскольку в этом случае целесообразно усилить контроль за реализацией такого проекта, использованием бюджетных средств, средств третьего лица;

4) территория жилой застройки, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований (например, на территории городских агломераций в границах субъекта Российской Федерации), поскольку в этом случае потребуется значительная административная координация проекта КРТ жилой застройки с различными органами местного самоуправления.

Во всех таких приведенных случаях нецелесообразно реализовывать решения субъекта Российской Федерации путем заключения на торгах договора о КРТ жилой застройки.

Теоретически могут быть реализованы две базовые организационно-финансовые модели (могут быть и другие их модификации) управления проектом КРТ жилой застройки при его реализации юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации.

Модель 1 (базовая) – юридическое лицо выступает оператором проекта (проектов) КРТ жилой застройки от лица субъекта Российской Федерации и выполняет следующие функции:

1) на первой стадии реализации проекта КРТ жилой застройки (после утверждения документации по планировке территории, но до начала строительства) юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации, *за счет бюджетных средств (при наличии также средств третьего лица)* организует переселение граждан и выплату возмещений собственникам недвижимости (по крайней мере, в отношении части территории в целях реализации «волнового переселения» и до поступления финансового потока от продажи построенной недвижимости)[38];

2) на второй стадии реализации проекта КРТ жилой застройки при организации строительства юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации, может выступать застройщиком (в том числе привлекая для выполнения работ подрядные организации), и (или) отдельные

[38] Ограничения и возможности такого участия юридического лица на первой стадии реализации проекта КРТ жилой застройки представлены в разделах 2.5 – 2.7 настоящих Рекомендаций.

земельные участки могут быть переданы для строительства другим застройщикам в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

В случае, если юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации, выступает застройщиком, то источниками финансирования строительства могут быть: собственные средства юридического лица, кредиты или займы (в том числе бюджетные займы), средства юридических лиц - покупателей нежилой недвижимости на стадии строительства (поскольку средства граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости размещаются на счетах эскроу до ввода объектов в эксплуатацию).

Действуя в качестве застройщика, по сути, по поручению субъекта Российской Федерации, юридическое лицо продолжает быть оператором проекта КРТ жилой застройки от лица субъекта Российской Федерации. Поэтому все доходы от реализации проекта КРТ (за минусом операционных расходов юридического лица и, если может быть предусмотрено, - вознаграждения такому лицу) подлежат передаче субъекту Российской Федерации (третье лицо может предоставлять средства для реализации проекта безвозмездно, а в случае возмездного инвестирования - получать часть прибыли от проекта).

Модель 2 *(возможна в редких случаях при наличии у юридического лица собственных средств на реализацию первого этапа проекта по переселению граждан и выплате возмещения за недвижимость)* – юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации, реализует решение о КРТ жилой застройки примерно в том же объеме и с теми же функциями, как и лицо, с которым мог быть заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, только без проведения торгов[39].

[39] Рекомендуемый проект договора о комплексном развитии территории жилой застройки приведен в подразделе 5.6 настоящих Методических рекомендаций. При его применении к распределению обязанностей между юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, и субъектом Российской Федерации рекомендуется учитывать разделы 2.5 – 2.7 настоящих Рекомендаций.

Основное преимущество проектов КРТ жилой застройки, реализуемых по модели 1, состоит в подконтрольности деятельности юридического лица субъекту Российской Федерации при необходимости вложения в проект КРТ жилой застройки довольно больших объемов бюджетных средств.

Реализация проекта КРТ жилой застройки по модели 1 позволяет использовать финансовые ресурсы юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации, сократить вложения бюджетных средств, но мало реализуема в силу редкой возможности наличия больших инвестиционных средств у юридических лиц, созданных субъектами Российской Федерации, а также не позволяет субъекту Российской Федерации получить прибыль от проекта.

Применение приведенных базовых организационно-финансовых моделей управления проектом (программой) КРТ жилой застройки зависит от конкретных случаев их реализации через лицо, определенное субъектов Российской Федерации. В таблице 1 приведены рекомендации по применению организационно-финансовых моделей в различных случаях.

Таблица 1 - Рекомендации по применению организационно-финансовых моделей управления проектом (программой) КРТ жилой застройки в различных случаях

№	Случаи, в которых целесообразна реализации проекта (программы) КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенном субъектом Российской Федерации	Рекомендации по применению организационно-финансовых моделей 1 или 2	Комментарий
1.	При реализации долгосрочной (например, 10 лет и более) программы комплексного развития территорий жилой застройки муниципального образования, предполагающей последовательное преобразование значительных по площади и объему жилой	Модель 1	Применение модели 1 позволяет обеспечить необходимую координацию масштабной программы, финансовую консолидацию всех денежных потоков,

	застройки территорий, поскольку реализация такой масштабной программы требует большого объема долгосрочных финансовых ресурсов, консолидации всех денежных потоков как за счет бюджетных средств, так и за счет доходов от реализации программы (продажи построенной недвижимости) в целях обеспечения финансовой устойчивости программы и минимизации бюджетных расходов		финансовую устойчивость программы. Пример использования такой модели 1 при реализации программы реновации жилищного фонда в Москве, когда оператором программы выступает Московский фонд реновации жилой застройки
2.	Для реализации решения о КРТ жилой застройки субъектом Российской Федерации планируется привлечь средства третьего лица (например, крупного предприятия на территории муниципального образования, заинтересованного в развитии территории жилой застройки, в том числе в обеспечении жильем своих работников), поскольку для третьего лица потребуются дополнительные гарантии и ответственность субъекта Российской Федерации	Модель 1	Модель 1 позволяет обеспечить дополнительные гарантии и ответственность субъекта Российской Федерации
3.	При реализации проекта КРТ жилой застройки, который не позволяет обеспечить инвестиционную эффективность без привлечения значительного объема средств бюджета субъекта Российской (или средств третьего лица, в том числе юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации), поскольку в этом случае целесообразно усилить контроль за реализацией такого проекта, использованием бюджетных средств, средств третьего лица	Модель 1	Применение модели 1 целесообразно в случае привлечения средств третьего лица, которым не является юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации
		Модель 2	Применение модели 2 целесообразно в случае привлечения средств третьего лица, которым является юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации
4.	Территория жилой застройки, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований (например, на территории городских агломераций	Модель 1	Применение модели 1 целесообразно в случае, если не планируется привлечение средств юридического лица, определенного субъектом

	в границах субъекта Российской Федерации), поскольку в этом случае потребуется значительная административная координация проекта КРТ жилой застройки с различными органами местного самоуправления		Российской Федерации (или планируется в незначительном объеме)
		Модель 2	Применение модели 2 целесообразно в случае, если планируется привлечение значительного объема средств юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации

Возможность и целесообразность выбора организационно-финансовой модели управления проектом (программой) рекомендуется сначала оценить на предварительной стадии пространственно-экономического моделирования проекта КРТ жилой застройки, а в дальнейшем уточнить в ходе подготовки архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки[40].

2.3. Рекомендации по установлению условий и порядка реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, в том числе по распределению обязательств по реализации такого решения

В целях установления правовых основ деятельности юридического лица (юридических лиц), определенного (определенных) субъектом Российской Федерации, по реализации решения о КРТ жилой застройки рекомендуется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, устанавливающим порядок реализации решения о комплексном развитии территории[41], или специальным нормативным правовым актом, определяющим такое лицо (лица), установить также условия и порядок реализации решений о КРТ жилой застройки таким юридическим лицом (лицами).

[40] См. раздел 3 настоящих Методических рекомендаций и Методические рекомендации по пространственно-экономическому моделированию проектов комплексного развития территорий жилой застройки.
[41] Предусмотрен пунктом 1 части 5 статьи 66 ГрК РФ.

Такое регулирование особенно важно в случае, если субъектом Российской Федерации планируется постоянная деятельность юридического лица (лиц), определенного субъектом Российской Федерации, по реализации решений о КРТ жилой застройки. При формирования такого регулирования следует учитывать вопросы, которые уже урегулированы федеральными законами.

Земельным кодексом Российской Федерации (пункт 13 части 2 статьи 39.6) предусмотрено заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, образованного в границах территории, юридическому лицу, созданному Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации и обеспечивающему в соответствии с ГрК РФ реализацию решения о КРТ жилой застройки. В этом случае договор аренды земельного участка заключается на срок реализации решения о комплексном развитии территории (подпункт 8.4 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации).

Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» установлено, что юридическое лицо, созданное Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации и обеспечивающее в соответствии с ГрК РФ реализацию решения о КРТ, имеет право вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с указанным Федеральным законом (абзац пятый пункта 1 статьи 2).

ГрК РФ практически не регулирует вопросы реализации решения о КРТ жилой застройки, принятого субъектом Российской Федерации, юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации. В связи с этим

рекомендуется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации урегулировать следующие вопросы:

1) условия и порядок реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации;

2) возможное распределение обязанностей юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации, и субъекта Российской Федерации при реализации решений о КРТ жилой застройки (в том числе с учетом описанных выше организационно-финансовых моделей управления).

Рекомендации по регулированию условий и порядка реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации

Рекомендуется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации установить следующие условия и порядок реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации:

1) такое юридическое лицо вправе:

а) выступать застройщиком и заключать договоры участия в долевом строительстве в случаях и порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

б) привлекать по согласованию с уполномоченным органом субъекта Российской Федерации к исполнению своих обязанностей по реализации решения о КРТ жилой застройки иное лицо (лиц) с возложением на него (на них) обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с реализацией решения о КРТ жилой застройки;

в) передавать по согласованию с уполномоченным органом субъекта Российской Федерации предоставленный ему для целей комплексного развития территории жилой застройки земельный участок (земельные

участки) или его часть в субаренду привлеченному лицу (лицам), на которых возложены обязательства по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ, связанных с реализацией решения о КРТ жилой застройки;

2) условие об осуществлении указанным юридическим лицом закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», установленными уполномоченным органом субъекта Российской Федерации обязательными квалификационными требованиями к участникам закупок, связанных с поставкой товаров, выполнением работ или оказанием услуг для целей реализации решения о КРТ жилой застройки;

3) условие о проведении обязательного ежегодного аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности указанного юридического лица, который проводится аудиторской организацией, отобранной уполномоченным органов субъекта Российской Федерации по результатам конкурса;

4) условие о безвозмездной передаче таким юридическим лицом в государственную или муниципальную собственность по завершении строительства, реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов, строительство которых осуществлялось таким юридическим лицом или по заказу такого юридического лица, за исключением объектов, которые по завершении строительства, реконструкции подлежат передаче третьим лицам по договорам участия в долевом строительстве, договорам купли-продажи, иным разрешенным видам договоров; перечни видов объектов, которые по завершении их строительства, реконструкции подлежат безвозмездной передаче таким юридическим лицом в государственную или муниципальную собственность;

5) порядок передачи таким юридическим лицом земельного участка (земельных участков) или его части в субаренду привлеченному лицу (лицам), на которых возложены обязательства по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ, связанных с реализацией решения о КРТ жилой

застройки, в том числе порядок согласования передачи с уполномоченным органом субъекта Российской Федерации, а также ставки субаренды;

6) порядок безвозмездной передачи в государственную или муниципальную собственность объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов, строительство которых осуществлялось таким юридическим лицом или по заказу такого юридического лица, в том числе предусмотрев обязанность такого юридического лица подать в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на такие объекты *на основании доверенности*[42];

7) порядок согласования таким юридическим лицом и уполномоченным органом субъекта Российской Федерации сроков выполнения обязанностей такого юридического лица и субъекта Российской Федерации по реализации решения о КРТ жилой застройки (плана – графика реализации решения о КРТ жилой застройки);

8) порядок предоставления субъектом Российской Федерации такому юридическому лицу денежных средств, иного имущества на выполнение обязанностей юридического лица по реализации решения о КРТ жилой застройки (при предоставлении таких средств);

9) порядок формирования бюджета или сметы расходов такого юридического лица на ведение деятельности по реализации решения о КРТ жилой застройки, а также при необходимости предельный размер вознаграждения юридическому лицу (в случае предоставления субъектом Российской Федерации юридическому лицу денежных средств, иного имущества на выполнение обязанностей юридического лица по реализации решения о КРТ жилой застройки);

[42] Пунктом 2 части 5 статьи 68 ГрК РФ предусмотрена возможность подачи такого заявления лицом, заключившим договор о КРТ жилой застройки, без доверенности и без предварительной регистрации права собственности на такие объекты лица, заключившего договор. Субъекты Российской Федерации не имеют полномочий установить в своем нормативном правовом акте такие условия.

10) условия и порядок передачи таким юридическим лицом субъекту Российской Федерации денежных средств (прибыли от проекта КРТ жилой застройки), полученных по итогам реализации решения о КРТ жилой застройки, или целевого использования таких средств юридическим лицом (в случае предоставления субъектом Российской Федерации юридическому лицу денежных средств, иного имущества на выполнение обязанностей юридического лица по реализации решения о КРТ жилой застройки и получения таким лицом прибыли по итогам реализации решения о КРТ жилой застройки);

11) порядок контроля уполномоченным органом субъекта Российской Федерации за реализацией таким юридическим лицом решения о КРТ жилой застройки, в том числе предоставления юридическим лицом отчетности о выполнении своих обязанностей;

12) ответственность юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации, за неисполнение или ненадлежащие исполнение своих обязанностей по реализации решения о КРТ жилой застройки, в том числе в случае привлечения им для исполнения своих обязанностей иных лиц (если субъект Российской Федерации не несет ответственность по обязательствам такого юридического лица);

13) иные необходимые условия и порядки.

Такие условия и порядки должны учитывать организационно-правовую форму юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации, поскольку, например, в отношении государственных учреждений многие такие порядки в целом уже установлены федеральным законодательством и могут быть лишь уточнены в соответствующем нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации в связи с новым видом деятельности таких учреждений.

Рекомендации по распределению обязанностей юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации, и субъекта Российской Федерации при реализации решений о КРТ жилой застройки

В случае реализации описанной выше модели 1 (юридическое лицо - оператор реализации решения о КРТ жилой застройки от лица субъекта Российской Федерации) рекомендуется в нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации предусмотреть следующее возможное распределение обязанностей по реализации решения о КРТ жилой застройки, опираясь на положения статьи 68 «Договор о комплексном развитии территории» ГрК РФ.

1) *К обязанностям юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации*, решением о КРТ жилой застройки могут быть отнесены:

1.1) обеспечение *за счет средств субъекта Российской Федерации*[43] подготовки и представление на утверждение исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления в срок, согласованный с уполномоченным органом субъекта Российской Федерации, документации по планировке территории комплексного развития жилой застройки;

1.2) заключение договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, соответствующих установленным критериям и включенных в решение о КРТ жилой застройки, в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе выплата возмещения взамен освобождаемых жилых помещений за счет средств *бюджета субъекта Российской Федерации*;

1.3) обеспечение *за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации* создания или приобретения жилых помещений для их предоставления в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации гражданам взамен освобождаемых ими жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, соответствующих установленным критериям и включенных в решение о КРТ жилой застройки,

[43] Обязанности, указанные в пунктах 1.1 – 1.5, могут быть также исполнены за счет средств третьего лица, предоставленных юридическому лицу, определенному субъектом Российской Федерации, или субъекту Российской Федерации на финансирование затрат, связанных с реализацией решения о КРТ жилой застройки.

многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и предоставление таких жилых помещений гражданам или безвозмездная передача таких жилых помещений в государственную/муниципальную собственность для предоставления гражданам;

1.4) выплата гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации *за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации;*

1.5) обеспечение строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ жилой застройки, в том числе объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации такого решения, в соответствии с этапами (очередностью) реализации такого решения в отношении частей такой территории (в случае, если решением установлены такие части и этапы), а также в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и этапами, определенными на основании такой документации, а также сроками, согласованными с уполномоченным органом субъекта Российской;

1.6) обеспечение проведения работ по благоустройству территории в сроки, согласованные с уполномоченным органом субъекта Российской Федерации.

2) *К обязанностям субъекта Российской Федерации* (исполнительных органов государственной власти субъекта Российской Федерации) решением о КРТ жилой застройки могут быть отнесены:

2.1) утверждение или обеспечение утверждения органом местного самоуправления (в зависимости от распределения соответствующих полномочий) документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию;

2.2) принятие решения об изъятии для государственных нужд (или обеспечение принятия решения об изъятии для муниципальных нужд) земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и каждого жилого помещения в указанном доме, а также принятие решения об изъятии для государственных нужд в целях комплексного развития территории иных земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством[44];

2.3) заключение соглашений об изъятии для государственных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и выплата возмещения в соответствии с земельным законодательством;

2.4) предоставление юридическому лицу, определенному субъектом Российской Федерации, на исполнение обязанностей такого лица, указанных в пунктах 1.1 - 1.4, средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств, предоставленных субъекту Российской Федерации третьим лицом на финансирование затрат, связанных с реализацией решения о КРТ жилой застройки;

2.5) предоставление юридическому лицу, определенному субъектом Российской Федерации, в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, а также в соответствующих случаях выдача разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительных планов земельных участков

[44] Особенности принятия таких решений и организации процедуры изъятия при реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, рассмотрены в разделе 2.5 настоящих Рекомендаций.

и разрешения на строительство - после выполнения таким юридическим лицом обязанности, предусмотренной пунктом 1.1;

2.6) обеспечение строительства и (или) реконструкции за границами территории комплексного развития объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о КРТ жилой застройки;

2.7) предоставление юридическому лицу, определенному субъектом Российской Федерации, льгот (при наличии) и мер государственной поддержки (при наличии) в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, в том числе предоставление в соответствии с пунктом 5 части 6 статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», пунктом 6 части 6 статьи 13.6 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» субсидии на оплату понесенных расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, по передаче данных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность, по уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки. Субсидия предоставляется в размере до ста процентов нормативной стоимости переселения, рассчитанной как произведение общей площади жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, из которых осуществлено переселение граждан, и нормативной стоимости квадратного метра.

Конкретное распределение обязанностей юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации, и субъекта Российской Федерации по реализации решения о КРТ жилой застройки рекомендуется определять уже в каждом таком решении на основании указанного нормативного правового акта субъекта Российской Федерации.

В случае реализации описанной выше модели 2 возможное распределение обязанностей по реализации решения о КРТ жилой застройки приведено в проекте договора о КРТ жилой застройки в подразделе 5.6 Методических рекомендаций по комплексному развитию территорий жилой застройки (с учетом особенностей, указанных в разделах 2.5 и 2.6 настоящих Рекомендаций).

Основания для деятельности юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации, при обеспечении реализации принятого субъектом Российской Федерации решения о КРТ жилой застройки

С учетом описанных выше подходов рекомендуется исходить из того, что юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации, при обеспечении реализации принятого субъектом Российской Федерации решения о КРТ жилой застройки действует на основании:

1) распорядительного акта субъекта Российской Федерации об определении юридического лица, обеспечивающего реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о КРТ комплексном развитии территории;

2) нормативного правового акта субъекта Российской Федерации, установившего условия и порядок реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации;

3) решения о КРТ жилой застройки, установившего распределение обязанностей юридического лица, определенного субъектом Российской

Федерации, и субъекта Российской Федерации по реализации такого решения[45];

4) устава юридического лица, в который внесены изменения в связи с деятельностью по обеспечении реализации принятого субъектом Российской Федерации решения о КРТ жилой застройки.

В случае применения организационно-финансовой модели 2 между субъектом Российской Федерации и юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, также может быть заключено соглашение о реализации принятого субъектом Российской Федерации решения о КРТ жилой застройки. Поскольку основным отличительным свойством модели 2 является наличие у юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации, значительного объема средств для реализации проекта КРТ жилой застройки, то скорее всего такое юридическое лицо может быть хозяйственным обществом или государственным унитарным предприятием, что позволяет заключить с ним такое соглашение.

Такое соглашение может быть подготовлено по аналогии с рекомендуемым проектом договора о КРТ жилой застройки[46] с учетом особенностей, указанных в разделах 2.5 и 2.6 настоящих Рекомендаций, и установленных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации условий и порядка реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, а также решения о КРТ жилой застройки, установившего распределение обязанностей юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации, и субъекта Российской Федерации по реализации такого решения.

2.4. Рекомендации по предоставлению юридическому лицу, определенному субъектом Российской Федерации, субсидий за счет

[45] Рекомендуемый проект решения о КРТ жилой застройки приведен в подразделе 5.1 настоящих Методических рекомендаций.
[46] Приведен в подразделе 5.6 настоящих Методических рекомендаций.

средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства

В случае предоставления юридическому лицу, определенному субъектом Российской Федерации, субсидий на оплату расходов по созданию либо приобретению благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, по передаче данных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность, по уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее также – субсидии на расселение аварийного жилищного фонда)[47] необходимо руководствовать нормами Бюджетного кодекса Российской Федерации.

В таблице 2 приведены нормы Бюджетного кодекса Российской Федерации (далее также – БК РФ), которыми предусмотрено предоставление субсидий юридическим лицам с различной организационно-правовой формой (с учетом целевого характера субсидий на расселение аварийного жилищного фонда). Как видно из таблицы 2, предоставление субсидий казенным учреждениям БК РФ не предусмотрено.

Таблица 2 – Нормы Бюджетного кодекса Российской Федерации в отношении возможности предоставления субсидий на расселение аварийного жилищного фонда юридическому лицу, определенному субъектом Российской Федерации

№	Цели предоставления субсидии	Юридические лица	Нормы БК РФ
1.	Возмещение недополученных доходов и (или) финансовое	Юридические лица-производители товаров, работ, услуг (*за исключением*	П. 1 ст. 78

[47] Пункт 5 части 6 статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», пункт 6 части 6 статьи 13.6 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

	обеспечение (возмещение) затрат в связи с производством (реализацией) товаров, выполнением работ, оказанием услуг	*государственных (муниципальных) учреждений)*	
2.	Иные цели	Бюджетные и автономные учреждения	Абзац второй п. 1 ст. 78.1
3.		Иные некоммерческие организации *(за исключением государственных (муниципальных) учреждений)*	Абзац второй п. 2 ст. 78.1
4.	Осуществление капитальных вложений в объекты капитального строительства, находящиеся в собственности указанных юридических лиц, и (или) на приобретение ими объектов недвижимого имущества, в том числе подлежащих в случаях, установленных федеральными законами, передаче в государственную (муниципальную) собственность	Хозяйственные общества, 100% акций (долей) которых принадлежит субъекту РФ	П. 8 ст. 78
5.	Осуществление капитальных вложений в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности или приобретение объектов недвижимого имущества в государственную (муниципальную) собственность	Бюджетные и автономные учреждения, государственные (муниципальные) унитарные предприятия	П. 1 статьи 78.2

Исходя из необходимости предоставления юридическому лицу, определенному субъектом Российской Федерации, субсидии на расселение аварийного жилищного фонда, имеющей несколько целей (создание или приобретение жилых помещений, предоставление их гражданам или передача в государственную или муниципальную собственность, уплата возмещения) рекомендуется основываться на случаях, приведенных в пунктах 1 - 3 таблицы 2.

Подпунктом 2 пункта 2, пунктом 3 статьи 78 БК РФ предусмотрено, что субсидии юридическим лицам - производителям товаров, работ, услуг (*за исключением государственных (муниципальных) учреждений)* на возмещение недополученных доходов и (или) финансовое обеспечение (возмещение) затрат в связи с производством (реализацией) товаров, выполнением работ, оказанием услуг (пункт 1 таблицы 2) предоставляются из бюджета субъекта Российской Федерации в случаях и порядке, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или актами уполномоченных им органов государственной власти субъекта Российской Федерации, которые должны соответствовать требованиям, установленным Правительством Российской Федерации[48].

Абзацем четвертым пункта 1 статьи 78.1 БК РФ предусмотрено, что нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, устанавливающие порядок определения объема и условия предоставления субсидий на иные цели бюджетным и автономным учреждениям (пункт 2

[48] «Общие требования к нормативным правовым актам, муниципальным правовым актам, регулирующим предоставление субсидий, в том числе грантов в форме субсидий, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, а также физическим лицам - производителям товаров, работ, услуг» (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 18 сентября 2020 года № 1492).

таблицы 2), должны соответствовать общим требованиям, установленным Правительством Российской Федерации[49].

Абзацем третьим пункта 2 статьи 78.1 БК РФ предусмотрено, что нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, устанавливающие порядок определения объема и предоставления субсидий иным некоммерческим организациям *(за исключением государственных (муниципальных) учреждений),* в том числе результаты их предоставления (пункт 3 таблицы 2), должны соответствовать общим требованиям, установленным Правительством Российской Федерации[50].

2.5. Рекомендации по проведению процедур изъятия объектов недвижимости в случае реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации

В целом порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд установлен земельным законодательством (глава VII.1 Земельного кодекса Российской Федерации; далее – ЗК РФ), отдельные особенности такого изъятия установлены Жилищным кодексом Российской Федерации (далее также – ЖК РФ) и ГрК РФ.

В рамках реализации решения о КРТ жилой застройки (вне зависимости от того, кем принято такое решение) законодательством Российской Федерации предусмотрены две основные процедуры изъятия объектов недвижимости:

1) изъятие *для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории* в порядке, установленном земельным законодательством, земельных участков, находящихся в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ жилой застройки, и (или)

[49] «Общие требования к нормативным правовым актам и муниципальным правовым актам, устанавливающим порядок определения объема и условия предоставления бюджетным и автономным учреждениям субсидий на иные цели» (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 22 февраля 2020 года № 203).

[50] «Общие требования к нормативным правовым актам, муниципальным правовым актам, регулирующим предоставление субсидий, в том числе грантов в форме субсидий, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, а также физическим лицам - производителям товаров, работ, услуг» (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 18 сентября 2020 года № 1492).

расположенных на них объектов недвижимого имущества, если иное не установлено частью 8 статьи 65 ГрК РФ (часть 7 статьи 65 ГрК РФ);

2) изъятие *для муниципальных нужд* земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и каждого жилого помещения в указанном доме (часть 11 статьи 32 ЖК РФ).

Особенности изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд в целях комплексного развития территории в случае, если решение о КРТ жилой застройки принято субъектом Российской Федерации и реализуется юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации

Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд установлен главой VII.1 ЗК РФ, в том числе статьей 56.12 ЗК РФ установлены особенности изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории.

Применительно к случаю принятия решения о КРТ жилой застройки высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации и реализации этого решения юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, следует обратить внимание на некоторые положения главы VII.1 ЗК РФ, в том числе статьи 56.12 ЗК РФ, в части изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд, в том числе в целях комплексного развития территории (см. таблицу 3).

Приведенное в таблице 3 содержание норм ЗК РФ и комментарии показывают, что юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации, практически не имеет полномочий в рамках процедур изъятия недвижимости для государственных нужд в целях комплексного развития территории при реализации решения о КРТ жилой застройки. Единственное возможное полномочие, которое прямо предусмотрено в пункте 11 статьи

56.12 ЗК РФ, - это перечисление денежных средств в счет возмещения за изъятие объекта недвижимости на основании решения суда об изъятии.

Если рассматривать возможные варианты участия юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации, в исполнении обязательств субъекта Российской Федерации по соглашениям об изъятии земельных участков и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, то такое юридическое лицо вправе их исполнить на основании статьи 313 «Исполнение обязательства третьим лицом» Гражданского кодекса Российской Федерации. Частью 1 указанной статьи установлено, что «кредитор обязан принять исполнение, предложенное за должника третьим лицом, если исполнение обязательства возложено должником на указанное третье лицо».

Такой вариант представляется допустимым в случае, если предполагается исполнение таких обязательств за счет средств такого юридического лица (модель 2).

В любом случае следует учитывать, что изъятые земельные участки и объекты недвижимости могут перейти только в собственность субъекта Российской Федерации. Однако это не представляется существенным вопросом в случае сноса таких объектов. Проблема может возникнуть только в случае, если такие объекты будут подлежать реконструкции.

В случае же, если планируется производить изъятие за счет бюджетных средств (модель 1), то целесообразность передачи таких средств юридическому лицу, определенному субъектом Российской Федерации, или же финансирование изъятия самим субъектом Российской Федерации должен решаться в каждом субъекте Российской Федерации с учетом предпочтительных организационных подходов.

Таблица 3 – Отдельные особенности изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд, в том числе в целях комплексного развития территории, применительно к случаю реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации

№	Содержание общих норм ЗК РФ в отношении изъятия недвижимости для государственных нужд	Содержание специальных норм статьи 56.12 ЗК РФ в отношении изъятия недвижимости для государственных нужд в целях комплексного развития территории	Комментарий в отношении изъятия недвижимости для государственных нужд в целях комплексного развития территории при реализации решения о КРТ жилой застройки, юридическим лицом, определенным субъектом РФ
1.	Подпункт 4 пункта 1 статьи 56.4: Решение об изъятии может быть принято на основании ходатайства об изъятии, с которым в уполномоченный орган исполнительной власти может обратиться организация, с которой заключен договор о КРТ жилой застройки.	Нормы отсутствуют	Юридическое лицо, определенное субъектом РФ, не может обратиться с ходатайством об изъятии недвижимости.
2.	Пункт 1 статьи 56.7: В целях подготовки соглашения об изъятии недвижимости уполномоченный орган исполнительной власти, принявшие решение об изъятии, *либо в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, организация, подавшая такое ходатайство осуществляют действия, указанные в подпунктах 1 – 8 пункта 1 статьи 57.7,* в том числе направляют проект соглашения об изъятии недвижимости сторонам такого соглашения для подписания. Пункт 6 статьи 56.7:	Нормы отсутствуют	Юридическое лицо, определенное субъектом РФ, не может осуществлять указанные действия, поскольку оно не может обратиться с ходатайством об изъятии недвижимости. Осуществление действий, указанных в подпунктах 1 - 6 пункта 1 статьи 56.7 ЗК РФ действий может быть поручено подведомственному такому органу государственному учреждению.

	В случае, если решение об изъятии принято по инициативе уполномоченного органа исполнительной власти, осуществление указанных в подпунктах 1 - 6 пункта 1 статьи 56.7 действий может быть поручено подведомственному такому органу государственному учреждению.		
3.	Пункт 1 статьи 56.10: Соглашение об изъятии недвижимости заключается в письменной форме между правообладателем изымаемой недвижимости и уполномоченным органом исполнительной власти, принявшим решение об изъятии, а в случае, если изъятие земельных участков осуществляется на основании ходатайства об изъятии, также организацией, подавшей такое ходатайство.	Нормы отсутствуют	Юридическое лицо, определенное субъектом РФ, не может заключать соглашения об изъятии, поскольку оно не может обратиться с ходатайством об изъятии недвижимости.
4.	Пункт 10 статьи 56.10: В случае, если по истечении *девяноста дней* со дня получения правообладателем изымаемой недвижимости проекта соглашения об изъятии недвижимости правообладателем изымаемой недвижимости не представлено подписанное соглашение об изъятии недвижимости, уполномоченный орган *исполнительной власти, принявшие решение об изъятии, либо организация, на основании ходатайства которой принято решение об изъятии*, имеют право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости.	Пункт 9 статьи 56.12: В случае, если соглашение, заключаемое в связи с изъятием, не заключено в течение *одного месяца* со дня, когда лицу, у которого изымаются земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, предоставлена возможность ознакомиться с проектом такого соглашения, *исполнительный орган государственной власти* обращается в суд с иском об изъятии земельных участков и	С иском в суд может обратиться только исполнительный орган государственной власти. Срок возможности подачи иска в суд сокращен с девяноста дней до одного месяца.

		(или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, о прекращении соответствующих прав лиц, являющихся собственниками земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.	
5.	Пункт 13 статьи 56.10: Возмещение за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества осуществляется за счет средств соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации или в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, *за счет средств организации, подавшей такое ходатайство.*	Пункт 11 статьи 56.12: В случае вынесения судом решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества и о предоставлении возмещения в связи с изъятием *лицо, заключившее договор о КРТ жилой застройки, либо орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, принявший решение об изъятии, либо юридическое лицо, созданное субъектом Российской Федерации*, в течение семи дней со дня вынесения решения суда перечисляет денежные средства в счет такого возмещения на банковский счет, указанный гражданином или юридическим лицом, или на депозит нотариуса в случае отсутствия информации о таком банковском счете.	Не смотря на отсутствие полномочий юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации, на подачу ходатайства об изъятия, подготовку проекта соглашения об изъятии, заключение такого соглашения, обращение в суд по вопросу изъятия при недостижении соглашения, такое юридическое лицо имеет право перечислить денежные средства в счет возмещения на основании решения суда об изъятии.

6.	Пункт 4 статьи 56.11: С момента прекращения права частной собственности на изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества на них возникает право собственности: … 2) субъекта Российской Федерации в случае, если такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества изъяты для государственных нужд субъекта Российской Федерации; … 4) организации, которая подала ходатайство об изъятии, на основании которого принято решение об изъятии такого земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, и которая предоставила за изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в полном объеме возмещение, предусмотренное соглашением об изъятии недвижимости или вступившим в законную силу решением суда, либо предоставила другое недвижимое имущество взамен изымаемого недвижимого имущества, за исключением случаев, если приобретение такого земельного участка в частную собственность не допускается на основании федерального закона.	Пункт 14 статьи 56.12: С момента прекращения права собственности на земельные участки, изымаемые для государственных нужд в целях комплексного развития территории, на такие земельные участки возникает право собственности субъекта Российской Федерации.	Право собственности на изымаемые земельные участки возникает только у субъекта Российской Федерации, от лица которого принято решение о КРТ жилой застройки и для государственных нужд которого было произведено изъятие в целях комплексного развития территории (вне зависимости от того, кто выплатил возмещение).

Все рассмотренные обстоятельства свидетельствуют о важности принятия субъектом Российской Федерации нормативного правового акта, устанавливающего правовые основы деятельности юридического лица (юридических лиц), определенного (определенных) субъектом Российской Федерации, по реализации решения о КРТ жилой застройки на основе общих норм ГрК РФ (см. раздел 2.3 настоящих Рекомендаций). При этом отметим, что субъекты Российской Федерации не имеют полномочий изменить нормы ЗК РФ в части изъятия недвижимости для государственных нужд в целях комплексного развития территории.

Особенности изъятия помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и земельных участков, на которых расположены такие дома, в случае принятия решения о КРТ жилой застройки субъектом Российской Федерации, в том числе реализуемого юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации

Вопросам обеспечения жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд посвящена статья 32 ЖК РФ.

Особенности изъятия для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (далее также – аварийный МКД), и каждого жилого помещения в таком доме установлены частью 10 статьи 32 ЖК РФ. При этом для случая, когда в отношении территории, на которой расположен аварийный МКД, принято решение о КРТ жилой застройки, особенности изъятия установлены частью 11 статьи 32 ЖК РФ.

Частью 2 статьи 32 ЖК РФ установлено, что «изъятие жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд осуществляется *в порядке, установленном для изъятия земельного участка*

для государственных или муниципальных нужд». То есть при изъятии жилых помещений в аварийном МКД применяется общий порядок изъятия для государственных или муниципальных нужд, установленный ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных частями 10 и 11 статьи 32 ЖК РФ.

В отношении изъятия для государственных или муниципальных нужд нежилых помещений в аварийном МКД в ЖК РФ никаких особенностей не предусмотрено, поэтому рекомендуется опираться на общие нормы ЗК РФ.

Следует отметить, что в данном случае в отношении изъятия как жилых, так и нежилых помещений в аварийных МКД применяется именно общий порядок, установленный ЗК РФ, без учета особенностей, установленных статьей 56.12 ЗК РФ в отношении изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории.

В таблице 3 приведено содержание отдельных общих норм ЗК РФ в отношении изъятия недвижимости для государственных нужд (если решение о КРТ жилой застройки принято субъектом Российской Федерации). Исходя из таких общих норм можно заключить, что при изъятии как жилых, так и нежилых помещений в аварийных МКД полномочия юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации, практически отсутствуют: такое юридическое лицо не может обратиться с ходатайством об изъятии недвижимости и производить все необходимые действия, в том числе подготовить и заключить соглашение об изъятии.

Как уже было указано выше применительно к вопросу об особенностях изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд в целях комплексного развития территории, функции юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации, при изъятии помещений в аварийном МКД сводятся к его возможным вариантам участия в исполнении обязательств субъекта Российской Федерации по соглашениям об изъятии

помещений в аварийных на основании статьи 313 «Исполнение обязательства третьим лицом» Гражданского кодекса Российской Федерации.

Однако, в отличие от изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд в целях комплексного развития территории, когда основным вариантом является выплата возмещения (хотя и допускается предоставление иного объекта недвижимости), при изъятии жилых помещений в аварийном МКД обоснованность передачи средств бюджета субъекта Российской Федерации юридическому лицу, определенному субъектом Российской Федерации, для исполнения обязательств субъекта Российской Федерации по соглашениям об изъятии (модель 1) повышается. В данном случае основным вариантом исполнения таких обязательство является не выплата возмещения, а предоставление другого жилого помещения. В связи с этим возникает дополнительный функционал для такого юридического лица: создать или приобрести жилые помещения, предоставить такие жилые помещения гражданам или безвозмездно передать такие жилых помещений в государственную/муниципальную собственность для предоставления гражданам.

Также следует обратить внимание еще на одну особенность изъятии жилых помещений в аварийном МКД и земельного участка, на котором он расположен, в случае принятия решения о КРТ жилой застройки субъектом Российской Федерации, в том числе при реализации такого решения юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации.

Нормами частей 10 и 11 статьи 32 ЖК РФ установлено:

1) правило об изъятии земельного участка и жилых помещений в аварийном МКД **для муниципальных нужд;**

2) что изъятию не подлежат жилые помещения, принадлежащие на праве собственности **муниципальному образованию** (по контексту нормы понятно, что речь идет о муниципальном образовании, органом которого принято решение об изъятии).

С учетом указанной особенности изъятия именно для муниципальных нужд (а не для государственных) при реализации решения о КРТ жилой застройки, принятого субъектом Российской Федерации, рекомендуется дополнительно урегулировать вопрос в отношении полномочий по принятию решения об изъятии земельного участка, на котором расположен аварийный МКД и помещений в таком доме.

Можно рекомендовать два возможных подхода для случаев принятия решения о КРТ жилой застройки субъектом Российской Федерации, в том числе при реализации такого решения юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации:

1) законом субъекта Российской Федерации перераспределить полномочия между органами местного самоуправления и органами государственной власти субъекта Российской Федерации по вопросу изъятия земельных участков, на которых расположены аварийные МКД, и помещений в таких домах (то есть отнести такое полномочие к полномочиям субъекта Российской Федерации и осуществлять изъятие для государственных нужд)[51];

2) оставить полномочие по изъятию у органов местного самоуправления, но предоставить местному бюджету иные межбюджетные трансферты, имеющие целевое назначение, из бюджета субъекта Российской Федерации в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов государственной власти субъекта Российской Федерации[52].

[51] На основании части 1.2 статьи 17 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»; пункта 6.1 статья 26.3 Федерального закона от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»; части 3 статьи 14 ЖК РФ; статьи 10.1 ЗК РФ.

[52] На основании части 2 статьи 63 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и статьи 139.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации.

2.6. Особенности проведения процедур расселения многоквартирных домов, отвечающих критериям, установленным субъектом Российской Федерации и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, в случае реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации

Особенности расселения жилых помещений многоквартирных домов, отвечающих критериям, установленным субъектом Российской Федерации, и включенных в границы подлежащей КРТ жилой застройки (далее - МКД, соответствующие критериям), установлены статьей 32.1 ЖК РФ. Подход, использованный в данной статье в отношении жилых помещений, находящихся в частной собственности, основан не на институте изъятия, а на правовом механизме, предусмотренном статьей 445 «Заключение договора в обязательном порядке» Гражданского кодекса Российской Федерации.

Статья 32.1 ЖК РФ не распространяется на нежилые помещения в МКД, соответствующих критериям. К нежилым помещениям в данном случае применяется норма части 7 статьи 65 ГрК РФ об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в порядке, установленном земельным законодательством (см. в разделе 2.5 настоящих Рекомендаций).

К сожалению, федеральное законодательство также ограничило функции и права юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации, по расселению жилых помещений в МКД, соответствующих критериям.

Во-первых, частью 2 статьи 32.1 ЖК РФ установлено, что «в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки помещения[53] в многоквартирных домах, включенных в границы такой

[53] Представляется, что в данном случае речь идет только о жилых помещениях, поскольку частью 1 статьи 32.1 ЖК РФ установлено, что «положения настоящей статьи применяются к правоотношениям по обеспечению жилищных и иных имущественных прав собственников *жилых помещений* и нанимателей *жилых помещений*…».

территории, подлежат передаче в государственную или муниципальную собственность либо, если это предусмотрено договором о комплексном развитии территории жилой застройки, в собственность лица, с которым заключен такой договор, на условиях и в порядке, которые установлены настоящей статьей».

Таким образом, при реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, жилые помещения в МКД, соответствующих критериям, могут перейти только в собственность субъекта Российской Федерации.

Частями 9 и 10 статьи 32.1 ЖК РФ установлено, что договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, подлежит заключению собственником жилого помещения в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством. Такой договор может быть заключен «между собственником жилого помещения и уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления, *юридическим лицом, созданным Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации и обеспечивающим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории*, либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если это предусмотрено таким договором о комплексном развитии территории.».

То есть несмотря на то, что помещения в МКД, соответствующих критериям, могут перейти только в собственность субъекта Российской Федерации, договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, может быть заключен юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации. Поскольку данный договор в том числе включает «сведения о равноценном возмещении, о жилом помещении, предоставляемом с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, или о равнозначном жилом помещении, а также о дополнительных мерах поддержки по обеспечению

жилыми помещениями собственников жилых помещений (при наличии этих дополнительных мер)» (пункт 2 части 11 статьи 32.1 ЖК РФ), то такое юридическое лицо, в случае заключения им такого договора, не только вправе, но и обязано исполнить указанные обязательства (в том числе в случае, если на исполнение таких обязательство в соответствии с моделью 1 будут предоставлены средства бюджета субъекта Российской Федерации).

Однако, в соответствии с частью 14 статьи 32.1 ЖК РФ в случае, если договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, не был заключен в течение сорока пяти дней со дня получения собственником жилого помещения проекта такого договора, то правом обратиться в суд «с требованием одновременно о понуждении указанного собственника жилого помещения к заключению договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, об освобождении жилого помещения и о передаче его в собственность истцу» наделено только лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

Представляется, что такая норма противоречит пункту 4 статьи 445 «Заключение договора в обязательном порядке» Гражданского кодекса Российской Федерации, которой установлено, что «если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.».

В связи указанным представляется, что в случае, если на юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации, возложена обязанность заключить с собственниками жилых помещений в МКД, соответствующих критериям, договоры, предусматривающие переход права собственности на жилое помещение, то такое юридическое лицо вправе

заключить такие договоры и исполнить обязательства по договорам (выплатить равноценное возмещение, создать, приобрести и предоставить жилые помещения), а в случае отказа собственника жилого помещения от заключения договора - обратиться в суд с требованием о понуждении заключить такой договор.

Вопрос о финансировании расходов юридического лица, определенного субъектов Российской Федерации, на исполнение обязательств по договору, предусматривающие переход права собственности на жилое помещение, может быть решен по-разному:

1) в случае применения описанной выше модели 1 юридическому лицу могут быть предоставлены полностью или частично средства бюджета субъекта Российской Федерации, средства третьего лица;

2) в случае применения модели 2 может быть предусмотрено финансирование таких расходов за счет средств самого юридического лица.

В любом случае следует учитывать, что расселенные жилые помещения в МКД, соответствующих критериям, могут перейти только в собственность субъекта Российской Федерации. Однако это не представляется существенным вопросом в случае сноса МКД, соответствующих критериям. Проблема может возникнуть только в случае, если такие МКД будут подлежать реконструкции.

2.7. Рекомендации по участию юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации, в реализации решения о КРТ жилой застройки на первом этапе реализации решения о КРТ жилой застройки

На основе юридического анализа, представленного в разделах 2.5 и 2.6 настоящих Рекомендаций, рекомендуется распределить соответствующие обязательства на первом этапе реализации решения о КРТ жилой застройки между юридическим лицом и субъектом Российской Федерации следующим образом:

1) отнести к функциям юридического лица следующие обязанности:

а) заключение договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, соответствующих установленным критериям и включенных в решение о КРТ жилой застройки, в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе выплата возмещения взамен освобождаемых жилых помещений;

б) обеспечение создания или приобретения жилых помещений для их предоставления в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации гражданам взамен освобождаемых ими жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, соответствующих установленным критериям и включенных в решение о КРТ жилой застройки, многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и предоставление таких жилых помещений гражданам или безвозмездная передача таких жилых помещений в государственную/муниципальную собственность для предоставления гражданам;

в) выплата гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации*;*

2) отнести к функциям субъекта Российской Федерации следующие обязанности:

а) принятие решения об изъятии для государственных нужд (или обеспечение принятия решения об изъятии для муниципальных нужд) земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и каждого жилого помещения в указанном доме, а также принятие решения об изъятии для государственных нужд в целях комплексного развития территории иных земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством;

б) заключение соглашений об изъятии для государственных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и выплата возмещения в соответствии с земельным законодательством;

в) ***в случае реализации модели 1:*** предоставление юридическому лицу, определенному субъектом Российской Федерации, на исполнение обязанностей такого лица, указанных в подпунктах «а» - «в» пункта 1, средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств, предоставленных субъекту Российской Федерации третьим лицом на финансирование затрат, связанных с реализацией решения о КРТ жилой застройки.

2.8. Рекомендации по заключению соглашения о защите и поощрении капиталовложений при реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации

Федеральный закон от 1 апреля 2020 года № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 69-ФЗ) предусматривает возможность:

1) заключения организацией, реализующей инвестиционный проект, соглашения о защите и поощрении капиталовложений не позднее 1 января 2030 года (часть 5 статьи 10 Федерального закона № 69, которой установлены предмет и условия соглашения);

2) применения организацией, заключившей такое соглашение, стабилизационной оговорки, определяемой в соответствии со статьей 9 Федерального закона № 69-ФЗ;

3) предоставления организации, заключившей такое соглашение, мер государственной поддержки, предусматривающей возмещение затрат в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации и (или) налоговый вычет в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (в соответствии со статьей 15 Федерального закона № 69-ФЗ).

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 6 Федерального закона № 69-ФЗ, данный Федеральный закон *не распространяется* на случаи создания (строительство) либо реконструкция и (или) модернизация административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) (кроме аэровокзалов (терминалов), многоквартирных домов, жилых домов юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации и выступающим в качестве застройщика, или иными лицами, осуществляющими такое строительства в качестве застройщика в случае, если планируется предоставить земельные участки для строительства другим застройщикам в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории[54].

Исходя из ограничений, установленных частью 1 статьи 6 Федеральный закон № 69-ФЗ, можно заключить, что данный Федеральный закон *распространяется* на случаи реализации в рамках КРТ жилой застройки иных инвестиционных проектов в сферах, указанных в части 1.1 статьи 6 этого Федерального закона, или иных сферах (далее – разрешенные инвестиционные проекты), застройщиками при соблюдении требований и условий, установленных этим Федеральным законом.

В случае, если при реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, планируется, что на стадии строительства застройщиком будет являться такое юридическое лицо, то для реализации в рамках КРТ жилой застройки разрешенных инвестиционных проектов возможно заключение субъектом Российской Федерации с таким юридическим лицом соглашения о защите и поощрении капиталовложений в порядке реализации частной проектной инициативы в соответствии со статьей 7 Федерального закона № 69-ФЗ.

В случае, если при реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, планируется на стадии строительства привлечение других застройщиков для

[54] Указанной нормой предусмотрено право только лиц, заключивших договор о КРТ, при строительстве ими многоквартирных домов, жилых домов заключить соглашение о защите и поощрении капиталовложений.

реализации разрешенных инвестиционных проектов, то субъектом Российской Федерации может быть заявлена публичная проектная инициатива, опубликована декларация о реализации инвестиционных проектов и проведен конкурс для выбора организации, реализующей проект, в соответствии со статьей 8 Федерального закона № 69-ФЗ.

3. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАЗРАБОТКЕ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ КОНЦЕПЦИИ (МАСТЕР-ПЛАНА) КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (в отношении содержания и финансово-экономического обоснования такой концепции)

3.1. Определение понятия и общие рекомендации[55]

В целях настоящих рекомендаций под ***архитектурно-градостроительной концепцией (мастер-планом) комплексного развития территории жилой застройки*** понимается результат комплексной градостроительной и пространственно-экономической проработки территории, который отражает перспективное градостроительное видение такой территории по завершении реализации проекта комплексного развития территории жилой застройки (далее – мастер-план).

Мастер-план разрабатывается в соответствии с действующим законодательством, действующих документов территориального планирования и градостроительного зонирования (генерального плана, правил землепользования и застройки поселения, городского округа, в отношении территории которого планируется принятие решения о комплексном развитии территории жилой застройки) и может содержать предложения по внесению изменений в указанные документы, необходимых для реализации мастер-плана.

В результате разработки мастер-плана определяются границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, и основные параметры такого комплексного развития.

При разработке мастер-плана необходимо обеспечить формирование рациональной морфологии застройки на территории в результате ее комплексных преобразований, инфраструктурную сбалансированность

[55] См. также подраздел 1.2.5 раздела 1 настоящих Методических рекомендаций.

застройки, согласование функционально-пространственных и финансово-экономических параметров реализации мастер-плана.

В целях обеспечения поддержки мастер-плана экспертами и общественностью рекомендуется рассмотрение и одобрение мастер-плана на градостроительном совете (или ином совете, комиссии, в состав которых, наряду с представителями органов публичной власти, входят эксперты по градостроительным вопросам, представители общественных организаций), а также проведение публичных слушаний, общественных обсуждений мастер-плана совместно с проектом изменений в правила землепользования и застройки до принятия решения КРТ жилой застройки.

Рекомендуется подготовить специальные иллюстративные материалы, в популярном виде излагающие основные предложения мастер-плана, в целях проведения публичных слушаний, общественных обсуждений мастер-плана, а также представления предложений мастер-плана собственникам помещений в многоквартирных домах, которые соответствуют установленным субъектом Российской Федерации критериям, в рамках проведения общих собраний таких собственников в целях принятия решения о включении таких домов в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

3.2. Основания разработки мастер-плана

В целях установления оснований для разработки мастер-плана и включения его основных параметров в решение о комплексном развитии территории жилой застройки (далее также - КРТ жилой застройки)[56] необходимость подготовки мастер-плана рекомендуется предусмотреть порядком подготовки и реализации решения о КРТ жилой застройки, утверждаемым субъектов Российской Федерации[57], а нормативным правовым

[56] См. Рекомендации по подготовке проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки (раздел 1 настоящих Методических рекомендаций).

[57] На основании пункта 1 части 5 статьи 66 ГрК РФ. Пункт 1 части 5 статьи 66 ГрК РФ предусматривает установление только порядка *реализации* решения о комплексном развитии территории, хотя в абзаце первом указанной части 5 указано, что такой порядок устанавливается в целях *принятия* и реализации решения о комплексном развитии территории. Учитывая общие полномочия субъектов Российской Федерации,

актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации предусмотреть следующие дополнительные сведения, подлежащие включению в решение о КРТ жилой застройки на основании *основных параметров мастер-плана*[58]*:*

1) основные технико-экономические показатели планируемой застройки:

- показатель суммарной поэтажной площади всех зданий, подлежащих строительству;

- показатели по каждому элементу планировочной структуры: площадь, плотность и коэффициенты застройки, средняя этажность, суммарная поэтажная площадь всех зданий, суммарная общая площадь всех жилых помещений, суммарная площадь всех нежилых помещений, соотношение суммарной общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции (при обязательном условии размещения на первых этажах таких домов нежилых помещений)[59];

2) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения (далее также – расчетные показатели) (в случае, если проект решения о КРТ жилой застройки подготовлен в отношении территории, границы которой не определены в правилах землепользования и застройки в качестве территории, на которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, или не совпадают с границами такой территории, определенными в правилах землепользования и застройки[60]);

рекомендуется субъектам Российской Федерации установить *порядок подготовки и реализации решения о комплексном развитии территории*.

[58] На основании пункта 7 части 1 статьи 67 ГрК РФ.

[59] Установление соотношения общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений предусмотрено в отношении договора о КРТ пунктом 3 части 4 статьи 68 ГрК РФ.

[60] В соответствии с частью 6 статьи 30 ГрК РФ в составе градостроительного регламента в отношении земельных участков и объектов капитального строительства в пределах соответствующей территориальной

3) перечень видов, состава и технико-экономических характеристик (назначение, мощность, пропускная способность, площадь, категория и др.) в отношении объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры (в том числе улично-дорожной сети, мест стоянок автомобилей), подлежащих строительству, реконструкции в соответствии с указанными расчетными показателями или расчетными показателями, предусмотренными правилами землепользования и застройки, и региональными и местными нормативами градостроительного проектирования[61];

4) границы частей территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, с указанием этапов реализации решения о КРТ жилой застройки на таких частях территории, в отношении которых может заключаться договор (договоры) о КРТ жилой застройки и определенные концепцией архитектурно-градостроительного комплексного развития территории жилой застройки (мастер-плана);

5) количество подлежащих строительству на территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, многоквартирных домов, домов блокированной застройки, в которых все жилые помещения или указанное в решении о КРТ жилой застройки минимальное количество жилых помещений соответствуют условиям отнесения к *стандартному жилью*,

---

зоны должны быть предусмотрены **расчетные показатели** минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения *в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории*. Более подробно см. Рекомендации по подготовке проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки (раздел 1 настоящих Методических рекомендаций).

[61] Указание в решении о КРТ жилой застройки объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры требует соблюдения требования о неснижении фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения на территории, установленного подпунктом «к» пункта 3 Правил согласования включения в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 года № 579.

установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, и суммарная общая площадь жилых помещений в таких домах, в том числе многоквартирных домов, являющихся наемными домами коммерческого использования, наемными домами социального использования (в случае принятия решения о КРТ жилой застройки в крупных городах с высокой ценой на жилье).

Также рекомендуется установить, что:

- соблюдение основных параметров мастер-плана, которые включены в составе решения о КРТ жилой застройки, является обязательным при осуществлении КРТ жилой застройки, в том числе при подготовке и утверждении документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию;

- проект решения о КРТ жилой застройки представляется на утверждение с обосновывающими материалами, в состав которых включается мастер-план, подготовленный в отношении территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, и одобренный на градостроительном совете (или ином совете, комиссии, в состав которых, наряду с представителями органов публичной власти, входят эксперты по градостроительным вопросам, представители общественных организаций).

3.3. Рекомендации по разработке, содержанию и составу мастер-плана

При **разработке** мастер-плана рекомендуется:

1) разрабатывать мастер-план на основе полученных результатов в рамках проведения предварительных мероприятий по анализу градостроительного контекста территории, собранных сведениях о правах, ограничениях использования, обременениях прав в отношении земельных участков и иных объектов недвижимости на территории, в том числе

содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, других сведениях и результатах обследования территории, проведения предварительного пространственно-экономического моделирования развития территории;

2) учитывать градостроительные ограничения, установленные документами градостроительного регулирования, нормативными техническими документами, а также аналоги застройки, рекомендательные Стандарты комплексного развития территории[62], иные лучшие практики при реализации проектов КРТ жилой застройки;

3) разрабатывать мастер-план в границах, уточненных по результатам указанных предварительных мероприятий, а в ходе разработки мастер-плана при необходимости осуществлять уточнение таких границ[63];

4) проводить в рамках разработки мастер-плана пространственно-экономическое моделирование предлагаемого развития территории в целях финансово-экономического обоснования мастер-плана[64];

5) учитывать влияние предложений мастер-плана на территории, которые могут быть затронуты градостроительными процессами на территории комплексного развития (смежные территории), а также на социально-экономическое развитие муниципального образования, в границах которого планируется реализация проекта КРТ жилой застройки;

6) проводить при подготовке мастер-плана консультации с собственниками, иными правообладателями крупных объектов капитального строительства нежилого назначения, в том числе объектов коммунальной,

---

[62] Для выбора оптимальных параметров градостроительного решения могут использоваться рекомендательные Стандарты комплексного развития территории: https://дом.рф/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/ (при этом в случае, если какие-то рекомендательное нормы не совпадают с установленными в документах градостроительного регулирования, их применение на практике потребует внесения изменений в соответствующие документы).

[63] Более детальные рекомендации по проведению указанных предварительных мероприятий и определению границ территории КРТ жилой застройки приведены в Рекомендациях по подготовке проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки (раздел 1 настоящих Методических рекомендаций).

[64] См. Методические рекомендации по пространственно-экономическому моделированию проектов комплексного развития территорий жилой застройки.

социальной, транспортной инфраструктуры, которые планируется включить в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

Рекомендуется **включать в состав мастер-плана текстовую часть и графическую часть, а также обосновывающие материалы**.

Рекомендуется включать в ***текстовую часть мастер-плана*** сведения об основных параметрах комплексного развития территории жилой застройки, подлежащих включению в состав решения о КРТ жилой застройки (проект такого решения), включая:

1) сведения о местоположении и площади территории;

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

3) предельный срок реализации решения о КРТ жилой застройки;

4) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ жилой застройки, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение (включая предложения по формированию территориальных зон в границах территории с указанием градостроительных регламентов в случае, если предлагается изменить границы территориальных зон, градостроительные регламенты, предусмотренные правилами землепользования и застройки);

6) основные технико-экономические показатели планируемой застройки, включая:

- показатель суммарной поэтажной площади всех зданий, подлежащих строительству;

- показатели по каждому элементу планировочной структуры: площадь, плотность и коэффициенты застройки, средняя этажность, суммарная

поэтажную площадь всех зданий, суммарная общая площадь всех жилых помещений, суммарная площадь всех нежилых помещений, соотношение суммарной площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах (при обязательном условии размещения на первых этажах таких домов нежилых помещений);

7) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения (в случае, если проект решения о КРТ жилой застройки подготовлен в отношении территории, границы которой не определены в правилах землепользования и застройки в качестве территории, на которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, или не совпадают с границами такой территории, определенными в правилах землепользования и застройки);

8) перечень видов объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры (в том числе улично-дорожной сети, мест стоянок автомобилей), подлежащих строительству, реконструкции с указанием их состава и технико-экономических характеристик (назначение, мощность, пропускная способность, площадь, категория и др.) в соответствии указанными расчетными показателями и региональными и местными нормативами градостроительного проектирования;

9) перечень объектов культурного наследия, в том числе подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации решения о КРТ жилой застройки (при наличии указанных объектов)[65];

[65] Вопросы включения в решение о КРТ жилой застройки объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации решения о КРТ жилой застройки рассмотрены в подразделе 1.2.7 Рекомендаций по подготовке проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

10) описание частей подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, на которые может заключаться договор (договоры) о КРТ жилой застройки, с указанием этапов (очередности) реализации решения о КРТ жилой застройки в отношении таких частей;

11) количество подлежащих строительству на территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, многоквартирных домов, домов блокированной застройки, в которых все жилые помещения или указанное решении о КРТ жилой застройки минимальное количество жилых помещений соответствуют условиям отнесения к *стандартному жилью*, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, и суммарная общая площадь жилых помещений в таких домах в том числе многоквартирных домов, являющихся наемными домами коммерческого использования, наемными домами социального использования (в случае принятия решения о КРТ жилой застройки в крупных городах с высокой ценой на жилье).

Рекомендуется включать в состав ***графической части мастер-плана*** следующие сведения, в том числе отображенные в форме соответствующих картографических материалов:

1) сведения о существующем использовании территории жилой застройки, планируемой к комплексному развитию, в том числе сведения о предварительных примерных границах такой территории, о существующих правах, видах использования земельных участков и земель, установленных ограничениях на их использование, включая:

- схему существующих земельных участков и земель на территории с указанием кадастрового номера и площади земельных участков, существующего вида использования и прав на них, в том числе земельных участков, находящихся в частной собственности, земельных участков и земель, находящихся в государственной собственности, муниципальной

собственности, или государственная собственность на которые не разграничена;

- схему расположения на территории объектов, признанных аварийными в установленном порядке, в том числе многоквартирных домов, а также расположения на территории многоквартирных домов, не признанных аварийными и соответствующих установленным критериям, а также иных объектов, в отношении которых в соответствии с ГрК РФ предусмотрена возможность их изъятия для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки;

- схему существующих на территории зон с особыми условиями использования территорий с указанием установленных в них ограничениях, в том числе объектов культурного наследия и установленных в отношении них защитных зон и зон охраны, а также иных ограничений использования земельных участков и (или) ведения хозяйственной деятельности, установленных в соответствии с законодательством;

- схему расположения на территории объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта);

4) сведения о проектных предложениях в отношении территории жилой застройки, планируемой к комплексному развитию, в том числе:

- схема границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в границах муниципального образования;

- схема границ частей подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, на которые может заключаться договор (договоры) о КРТ жилой застройки, с указанием этапов (очередности) реализации решения о КРТ жилой застройки в отношении таких частей (в случае, если такие сведения подлежат включению в решение о КРТ жилой застройки в соответствии с

нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации[66]);

- схема формирования территориальных зон в границах территории с указанием градостроительных регламентов (в случае, если предлагается изменить границы территориальных зон, градостроительные регламенты, предусмотренные правилами землепользования и застройки);

- схема формирования элементов планировочной структуры (с приложением расчетов технико-экономических показателей, подлежащих включению в решение о КРТ жилой застройки, и общего баланса территории);

- схема зон с особыми условиями использования территорий и иных ограничений, которые предлагается сохранить или в отношении которых предлагается снятие и (или) сокращение (при наличии таких предложений), в том числе установленных в отношении объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации решения о КРТ жилой застройки (при наличии указанных объектов);

- схема планируемых границ и площади земельных участков и земель, планируемых к застройке, в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования с предложениями по созданию улично-дорожной сети и благоустройству;

- схема предварительного межевания территории;

- схема плана застройки территории;

- объемно-пространственные решения планируемой застройки, включая схему функционального использования территории с указанием типов зданий, этажности;

---

[66] На схеме рекомендуется отображать границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки с указанием частей такой территории, в отношении которых предлагается поэтапная реализация решения о КРТ жилой застройки с установлением очередности реализации этапов. Например: 1) часть 1 территории жилой застройки – первый этап (первая очередь); 2) часть 2 территории жилой застройки – второй этап (вторая очередь) и т.д.

- схема этапов комплексного развития территории жилой застройки, в том числе переселения граждан из сносимых и (или) реконструируемых многоквартирных домов и строительства объектов капитального строительства и инфраструктуры;

- схема планируемого обеспечения территории объектами коммунальной инфраструктуры и сетями инженерно-технического обеспечения, в том числе за счет существующих объектов коммунальной инфраструктуры, возможных к использованию для обеспечения потребности планируемой застройки;

- схема планируемого обеспечения территории объектами социальной инфраструктуры, в том числе предложения по реконструкции существующих объектов социальной инфраструктуры с увеличением их емкости, включая предложения по увеличению территории таких объектов;

- схема планируемого транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть, наземный городской транспорт общего пользования);

- иные графические материалы и фотоматериалы, обосновывающие предложения по КРТ жилой застройки.

Рекомендуется включать в состав ***обосновывающих материал*ов**:

1) результаты анализа существующего использования территории жилой застройки, планируемой к комплексному развитию, и существующих прав на недвижимость, видах использования земельных участков и земель, установленных ограничениях на их использование;

2) обоснование основных параметров комплексного развития территории жилой застройки, указанных в текстовой части мастер-плана и предлагаемых к включению в состав решения о КРТ жилой застройки;

3) обоснование проектных предложений в отношении территории жилой застройки, планируемой к комплексному развитию, указанных в графической части мастер-плана, в том числе границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, включения в такие границы земельных участков, иных объектов недвижимости;

4) обоснование отклонения от градостроительных регламентов, установленных правилами землепользования и застройки, предлагаемых основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ жилой застройки, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение, предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, а также предлагаемых дополнительных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства[67];

5) финансово-экономическое обоснование мастер-плана, основанное на результатах пространственно-экономического моделирования;

6) результаты оценки влияния реализации мастер-плана на другие территории, которые могут быть затронуты градостроительными процессами на территории комплексного развития (смежные территории), а также на социально-экономическое развитие муниципального образования, в границах которого планируется реализация проекта КРТ жилой застройки;

7) перечень и обоснование рисков, препятствующих комплексному развитию территории жилой застройки;

8) иные материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории жилой застройки.

3.4. Рекомендации по финансово-экономическому обоснованию мастер-плана

В ходе подготовки мастер-плана проекта КРТ жилой застройки в целях обеспечения его финансово-экономической обоснованности рекомендуется проводить пространственно-экономическое моделирование в соответствии с

[67] См. раздел 1.2.6 Рекомендаций по подготовке проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки (раздел 1 настоящих Методических рекомендаций).

Методическими рекомендациями по пространственно-экономическому моделированию проектов комплексного развития территорий жилой застройки.

По результатам разработки мастер-плана на основе пространственно-экономического моделирования проекта КРТ жилой застройки рекомендуется подготовить финансово-экономическое обоснование мастер-плана, включая:

1) обоснование основных экономических параметров реализации мастер-плана, в том числе обоснование:

а) капитальных и операционных расходов на реализацию проекта КРТ жилой застройки, включая расходы на компенсации собственникам недвижимости (оценка потребности в таких расходах за счет всех источников);

б) доходов от реализации проекта КРТ жилой застройки;

в) объемов привлечения собственных и заемных средств лица, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, или юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации, объемов привлечения средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, в том числе с учетом средств, предоставляемых на цели КРТ жилой застройки Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд ЖКХ);

2) обоснование эффективности реализации мастер-плана, в том числе:

а) анализ прироста капитализации территории после реализации проекта КРТ жилой застройки;

б) оценку инвестиционной эффективности проекта КРТ жилой застройки в целом, а также для лица, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, или юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации;

в) оценку эффективности расходов бюджетов и Фонда ЖКХ на переселение граждан из аварийного жилищного фонда;

г) оценку бюджетной эффективности проекта КРТ жилой застройки (после его реализации).

В целях подготовки финансово-экономического обоснования мастер-плана рекомендуется использовать формы, приведенные в приложении к настоящему разделу 3 Методических рекомендаций.

В таблице 1 приложения приведена форма обоснования основных экономических параметров реализации архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки.

В таблице 2 приложения приведена форма обоснования эффективности реализации архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки.

В таблице 3 приложения приведена форма оценки необходимых расходов и возможных источников финансирования реализации архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки и инвестиционной эффективности проекта комплексного развития территории жилой застройки. Данная форма рекомендуется в качестве формы финансово-экономического обоснования проекта решения о КРТ жилой застройки для направления в Фонд ЖКХ в случае, если для реализации решения о КРТ жилой застройки планируется использование средств Фонда ЖКХ, в целях согласования в рабочем порядке[68].

[68] См. подраздел 1.1 раздела 1 настоящих Методических рекомендаций.

Приложение

к разделу 3
Методических рекомендаций
по комплексному развитию
территорий жилой застройки

Таблица 1. Рекомендуемая форма обоснования основных экономических параметров реализации архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки

№	**Показатель**	**Сумма за весь период реализации проекта КРТ жилой застройки, млн руб.**	**в том числе в каждый год реализации проекта КРТ жилой застройки** *(указать общий предлагаемый период в годах; в колонках ниже разбить общий период на количество лет)*		
1.	Капитальные и операционные расходы на реализацию проекта КРТ жилой застройки, в том числе[69]:				
1.1.	*расходы на жилищное строительство[70] (строительно-монтажные работы)*				

[69] Сумма статей расходов, указанных в пп. 1.1–1.7 таблицы 1, не должна быть равна общим расходам, указанным в п. 1 таблицы 1.
[70] Многоквартирные дома, индивидуальные жилые дома, дома блокированной застройки.

1.2.	*расходы на строительство нежилых объектов коммерческого использования (строительно-монтажные работы)*				
1.3.	*расходы на строительство инженерной инфраструктуры (указать виды: внутриквартальная/магистральная):* _____				
1.4.	*расходы на строительство социальной инфраструктуры (указать виды: встроенно-пристроенные детские сады; отдельно стоящие детские сады; школы; иное):* _____				
1.5	*расходы на строительство транспортной инфраструктуры (кроме парковок) (указать виды):* _____				
1.6.	*расходы на строительство подземного, наземного паркинга (указать виды: подземный/наземный):* _____				
1.7.	*расходы на благоустройство территории*				

1.8.	*расходы на переселение граждан из аварийных многоквартирных домов*				
1.9.	*расходы на переселение граждан из многоквартирных домов, соответствующих установленным критериям*				
1.10	*расходы на переселение граждан из иных жилых помещений*				
2.	Доходы от реализации проекта КРТ жилой застройки, в том числе[71]:				
2.1.	*доходы от продажи жилых помещений[72]*				
2.2.	*доходы от продажи нежилых объектов коммерческого использования[73] (кроме машиномест в подземных паркингах в многоквартирных домах)*				
2.3.	*доходы от продажи машиномест в подземных паркингах в многоквартирных домах*				
2.4.	*иные доходы от проекта КРТ жилой застройки*				

[71] Сумма статей доходов, указанных в пп. 2.1–2.4 таблицы 1, должна быть равна общим доходам, указанным в п. 2 таблицы 1.
[72] Многоквартирные дома, индивидуальные жилые дома, дома блокированной застройки.
[73] Нежилые помещения коммерческого использования на первых этажах многоквартирных домов и отдельно стоящие нежилые объекты (в том числе наземные многоуровневые парковки).

3.	Объем привлечения собственных и заемных средств лица, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, или юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации				
4.	Объем привлечения средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, в том числе с учетом средств, предоставляемых на цели КРТ жилой застройки Фондом ЖКХ, в том числе по статьям[74]:				
4.1.	*строительство инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры (указать_____)*				
4.1.	*иные формы бюджетной поддержки (указать_____)*				
4.3.	*расходы за счет средств Фонда ЖКХ (возмещение расходов на переселение граждан)*				

[74] Сумма статей доходов, указанных в пп. 4.1–4.3 таблицы 1, должна быть равна общим доходам, указанным в п. 4 таблицы 1.

Таблица 2. Рекомендуемая форма обоснования эффективности реализации архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки

№	Показатель	Значение показателя
1.	**Анализ прироста капитализации развиваемой территории**	
1.1.	Капитализация развиваемой территории в год разработки мастер-плана (до реализации проекта КРТ жилой застройки) в ценах базового года[75], млн руб.	
1.2.	Капитализация развиваемой территории в год завершения проекта КРТ жилой застройки в ценах базового года, млн руб.	
1.3.	Прирост капитализации развиваемой территории в ценах базового года *(разность между значениями пп. 2 и 1 настоящей таблицы)*, млн руб.	
2.	**Оценка инвестиционной эффективности проекта КРТ жилой застройки**	
2.1.	Чистая приведенная стоимость проекта (без учета поддержки за счет средств бюджетов и Фонда ЖКХ), млн руб.	
2.2.	Чистая приведенная стоимость проекта (с учетом поддержки за счет средств бюджетов и Фонда ЖКХ), млн руб.	
2.3.	Индекс прибыльности проекта с учетом дисконтирования (без учета поддержки за счет средств бюджетов и Фонда ЖКХ), %	
2.4.	Индекс прибыльности проекта с учетом дисконтирования (с учетом поддержки за счет средств бюджетов и Фонда ЖКХ), %	
2.5.	Дисконтированный срок окупаемости (без учета поддержки за счет средств бюджетов и Фонда ЖКХ), лет	
2.6.	Дисконтированный срок окупаемости (с учетом поддержки за счет средств бюджетов и Фонда ЖКХ), лет	
3.	**Оценка эффективности расходов бюджетов и Фонда ЖКХ на переселение граждан из аварийного жилищного фонда**	

[75] Предполагается, что базовым годом является год разработки мастер-плана.

3.1.	Совокупные расходы регионального, местного бюджетов, Фонда ЖКХ (за весь период реализации проекта в текущих ценах) в расчете на 1 кв. м расселяемого аварийного жилья, тыс. руб.	
3.2.	Отношение расходов регионального, местного бюджетов, Фонда ЖКХ (за весь период реализации проекта в текущих ценах) в расчете на 1 кв. м расселяемого аварийного жилья к нормативной стоимости 1 кв. м жилья в базовом году, %	
4.	**Оценка бюджетной эффективности проекта КРТ жилой застройки (после его реализации)**	
4.1.	Оценка чистых доходов местного бюджета в год завершения проекта, млн руб. в год (разница между предполагаемыми поступлениями от налога на имущество физических лиц, земельного налога и предполагаемыми расходами на содержание публичной инфраструктуры на развиваемой территории)	
4.2.	Оценка чистых доходов регионального бюджета в год завершения проекта, млн руб. в год (предполагаемые поступления от налога на имущество организаций на развиваемой территории)	

Таблица 3. Рекомендуемая форма оценки необходимых расходов и возможных источников финансирования реализации архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки и инвестиционной эффективности проекта комплексного развития территории жилой застройки

Оценка расходов и источники финансирования реализации проекта КРТ жилой застройки	**Общий необходимый объем расходов, млн руб.**	**в том числе по трехлетним периодам реализации проекта КРТ жилой застройки** *(указать общий предлагаемый период; в колонках ниже разбить общий период на трехлетние периоды)*					
		первая трехлетка			вторая трехлетка	третья трехлетка	и далее (при необходимости)
		первый год	второй год	третий год			
Оценка общих бюджетных и внебюджетных расходов на реализацию проекта КРТ жилой застройки							
Оценка необходимых расходов бюджета субъекта Российской Федерации/местного бюджета, в том числе расходы на:							
целевое направление расходов 1							
целевое направление расходов 2							
целевое направление расходов N							
расходы за счет средств Фонда ЖКХ (возмещение							

расходов застройщика на переселение граждан)							
Оценка необходимых объемов привлечения внебюджетных средств, в том числе:							
минимально необходимые средства лица, который будет реализовывать проект КРТ жилой застройки (лица, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, или юридического лица, определенного субъектом РФ)							
средства участников долевого строительства,							
средства иных третьих лиц							
Оценка инвестиционной эффективности проекта КРТ жилой застройки							

4. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО ВОПРОСУ ВКЛЮЧЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, А ТАКЖЕ ОБ ИСКЛЮЧЕНИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ИЗ ГРАНИЦ ТАКОЙ ТЕРРИТОРИИ, ИЗ ПРОЕКТА РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ИЛИ ИЗ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

4.1. Требования законодательства

В соответствии с пунктом 3 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) одним из этапов процедуры принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее также – КРТ жилой застройки) является «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*».

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ к многоквартирным домам, в которых должны проводиться такие общие собрания относятся: «многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Такие критерии устанавливаются исходя из одного или нескольких следующих требований:

а) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает определенное субъектом Российской Федерации значение;

б) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых систем

инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

в) многоквартирные дома построены в период индустриального домостроения, определенный субъектом Российской Федерации, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

г) многоквартирные дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии. Порядок признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

д) в многоквартирных домах отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения, определенные субъектом Российской Федерации.».

В соответствии с пунктом 4^6 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее также – Жилищный кодекс, ЖК РФ) к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее также – общее собрание в МКД, общее собрание) относится «принятие решения о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, а также принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки».

Отметим, что в отношении формулировки вопроса, который выносится на общее собрание, есть разночтение между ГрК РФ и Жилищным кодексом, в связи с чем в разделе 4.2 приведены некоторые рекомендации.

Таким образом, общие собрания в МКД в связи с комплексным развитием территории жилой застройки могут проводиться по нескольким вопросам (приводятся формулировки Жилищного кодекса):

1) принятие решения о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с *проектом решения* о комплексном развитии такой территории;

2) принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из *проекта решения* о комплексном развитии территории жилой застройки;

3) принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, *из решения* о комплексном развитии территории жилой застройки.

Отличительным признаком таких общих собраний в МКД является их инициатор: если инициатором общего собрания по первому вопросу является представитель органов власти публично-правового образования, подготовивших проект решения о КРТ жилой застройки, то вынесение на общее собрание в МКД второго или третьего из указанных вопросов может инициироваться собственниками помещений в многоквартирном доме.

Общее собрание в МКД для принятия решения по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории

В отношении общего собрания в МКД для принятия решения по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории (будем именовать далее такой

вопрос: «о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки») Жилищным кодексом установлены следующие особенности.

1) В соответствии с частью 2^1 статьи 45 ЖК РФ, такое общее собрание созывается как *внеочередное общее собрание* по *инициативе уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления*, *подготовивших проект решения о КРТ жилой застройки,* либо *юридического лица, определенного Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации* для реализации решения о КРТ жилой застройки.

Соответственно, иные лица, в том числе собственник (собственники) помещений в многоквартирном доме, управляющая многоквартирным домом организация не могут быть инициатором общего собрания, созываемого для принятия решения о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки.

2) В соответствии с частью 3^2 статьи 45 ЖК РФ, общее собрание правомочно принимать такое решение (имеет кворум), если в нем приняли участие *собственники* ***жилых помещений*** *либо их представители*, обладающие более чем *пятьюдесятью процентами* голосов от *общего числа голосов собственников таких* ***жилых помещений*** *в многоквартирном доме.*

То есть при определении кворума для общего собрания учитываются голоса только собственников жилых помещений в отличие от общего правила, установленного частью 3 статьи 45 ЖК РФ, согласно которому общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники (*жилых и нежилых*) помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений.

3) В соответствии с пунктом 1 части 1^3 статьи 46 ЖК РФ, решение общего собрания по данному вопросу принимается «не менее чем *двумя третями голосов* собственников ***жилых помещений*** либо их представителей от общего числа голосов собственников таких ***жилых помещений*** в многоквартирном доме».

То есть на общем собрании учитываются только голоса собственников жилых помещений в отличии от общего правила, при котором число голосов для принятия общим собранием решения устанавливается от общего числа голосов собственников (*жилых и нежилых*) помещений в многоквартирном доме[76].

Таким образом, собственники нежилых помещений в многоквартирном доме своими голосами не могут повлиять на решение общего собрания, поскольку их голоса не учитываются ни при определении кворума, ни при подведении итогов голосования.

4) В соответствии с частью 3^2 статьи 45 ЖК РФ, при рассмотрении данного вопроса в отношении жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, *представителями собственников признаются наниматели таких жилых помещений*.

Соответственно, иные представители государственного или муниципального собственника таких помещений не вправе принимать участие в принятии общим собранием решения о включении многоквартирного дома в решение о КРТ жилой застройки.

5) Согласно пункту 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ, *предельный срок для проведения общих собраний по данному вопросу* устанавливается нормативным актом субъекта Российской Федерации и *не может быть менее одного месяца (в* данном случае не вполне понятно, что имеется в виду под таким «предельным сроком», в связи с чем в подразделе 4.2 настоящих Рекомендаций приведены рекомендации по данному вопросу).

Необходимо отметить, что правовые последствия отсутствия кворума для проведения общего собрания по данному вопросу, созванного уполномоченным органом государственной власти или местного самоуправления, подготовившим проект решения о КРТ жилой застройки, либо юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации

[76] См. часть 1 статьи 46 ЖК РФ.

для реализации решения о КРТ жилой застройки, и недостаточного количества голосов, поданных за решение о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ, различны:

– при отсутствии кворума для проведения общего собрания такое общее собрание признается несостоявшимся («не проведённым»). В соответствии с частью 5 статьи 67 ГрК РФ, «включенные в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки *многоквартирные дома, общие собрания собственников помещений в которых не были проведены в установленный для этого срок, включаются в решение о комплексном развитии территории*»;

–в случае, если на общем собрании, имеющем кворум, количество голосов собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений, поданных за включение многоквартирного дома в проект решение о КРТ, менее чем две трети от общего числа голосов собственников жилых помещений в многоквартирном доме, решение считается не принятым и *многоквартирный дом не включается в проект решения о КРТ и, следовательно, решение о КРТ*.

Общее собрание в МКД для принятия решения по вопросу об исключении многоквартирного дома из границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

Согласно Жилищному кодексу (см. пункт 4^6 части 2 статьи 44 ЖК РФ), общим собранием в МКД может быть принято решение об исключении многоквартирного дома *из границ территории жилой застройки*, подлежащей комплексному развитию, из *проекта решения о комплексном развитии территории* жилой застройки или из *решения о комплексном развитии территории* жилой застройки.

Согласно части 6 статьи 67 ГрК РФ, исключение многоквартирного дома из решения о КРТ жилой застройки, в том числе многоквартирного дома,

включенного в такое решение на основании того, что общее собрание не было проведено в установленный срок, «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.».

При этом в пункте 2 части 1^3 статьи 46 ЖК РФ, указано число голосов, которым принимается решение «по вопросу об исключении многоквартирного дома *из границ территории*, подлежащей комплексному развитию, и *из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки»* – не менее чем одна треть голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме.

Исключение многоквартирного дома из решения о КРТ жилой застройки в указанной норме не содержится. Тем не менее, учитывая, что часть 1^3 статьи 46 содержит ссылку на пункт 4^6 части 2 статьи 44 ЖК РФ, можно принять, что решение общего собрания об исключении многоквартирного дома из решения о КРТ жилой застройки также принимается не менее чем одной третью голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме.

Общие собрания по данным вопросам могут быть инициированы любым собственником (собственниками) помещений в МКД, управляющей организацией, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления[77].

Относительно возможности и сроков принятия общим собранием решения об *исключении многоквартирного дома из* проекта решения о КРТ жилой застройки возникают вопросы, в связи с чем в разделе 4.2 даны некоторые рекомендации.

[77] См. части 2 и 7 статьи 45 ЖК РФ.

4.2. Общие рекомендации

Формулировка вопроса, который выносится на голосование общего собрания в МКД его инициатором - представителем органов власти публично-правового образования, подготовивших проект решения о КРТ жилой застройки

В отношении формулировки вопроса, который выносится на общее собрание в МКД таким инициатором, есть разночтение между ГрК РФ и Жилищным кодексом.

В пункте 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ предусмотрено «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». То есть предполагается, что дом уже включен в проект решения о КРТ жилой застройки и общие собрания проводятся по вопросу о включении дома в решение о КРТ жилой застройки.

Нормой пункта 4^6 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса указано, что к компетенции общего собрания относится «принятие решения о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с ***проектом решения*** о комплексном развитии такой территории». То есть, по сути, это вопрос о включении дома в проект решения о КРТ жилой застройки.

Подход, отраженный в Жилищном кодексе представляется более логичным, поскольку собственники жилых помещений голосуют за включение дома в проект решения. В противном случае (как следует из формулировки ГрК РФ, что дом уже включен в проект решения) не понятная формулировка вопроса, который должны вынести на общее собрание его инициаторы - представители органов власти публично-правового образования, подготовивших проект решения о КРТ жилой застройки (о

включении в решение, как это указано в ГрК РФ, или об исключении из проекта решения, поскольку такая возможность предусмотрена ЖК РФ).

Исходя из того, что в данном случае затрагиваются жилищные отношения, при формулировке вопроса, который ставится на голосование рекомендуем исходить из норм Жилищного кодекса, и формулировать его следующим образом: «*Принять решение о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории*».

Установление нормативным актом субъекта Российской Федерации предельного срока для проведения общих собраний

Согласно пункту 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ, *предельный срок для проведения общих собраний* собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки «устанавливается нормативным актом субъекта Российской Федерации и *не может быть менее одного месяца»*

В данном случае не вполне понятно, что имеется в виду под таким «предельным сроком». Если бы был указан момент, от которого отсчитывается такой срок, то можно было бы заключить, что это предельный срок, в который инициаторы должны организовать, провести и завершить проведение общих собраний. Но поскольку такой момент не указан, то можно также предположить, что под таким сроком понимается продолжительность общего собрания. При этом в соответствии с Жилищным кодексом продолжительность голосования собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, в общем случае не ограничивается (определяется инициатором общего собрания[78]) за

[78] См. пункт 3 части 5 статьи 45 ЖК РФ.

исключением общего собрания в форме заочного голосования с использованием информационной системы, продолжительность голосования на котором должна составлять не менее чем семь дней и не более чем шестьдесят дней с даты и времени начала проведения такого голосования[79]).

Этот вопрос чрезвычайно важен в связи с тем, что частью 4 статьи 67 ГрК РФ установлено, что «включенные в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки многоквартирные дома, *общие собрания собственников помещений в которых не были проведены в установленный для этого срок*, *включаются в решение о комплексном развитии территории*». В силу возможности указанного разночтения рекомендуется в нормативном акте субъекта Российской Федерации четко указать, в отношении чего устанавливается такой срок. Исходя из общих соображений, первый подход (установление срока и момента возникновения такого срока) представляется более оправданным.

Минимальный срок для проведения общих собраний можно оценить примерно, как 35 дней, с учетом требований Жилищного кодекса к срокам различных этапов проведения общего собрания (срок от даты направления или размещения сообщения о собрании до даты начала собрания, срок на оформление протокола общего собрания после его завершения, а также срок для передачи подлинников документов общего собрания в орган государственного жилищного надзора - см. подробнее в разделе 4.4 настоящих Рекомендаций).

При этом, с учетом необходимости предоставить собственникам жилых помещений полную информацию о проекте решения о КРТ жилой застройки, о правилах расселения многоквартирных домов, об условиях обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении КРТ жилой застройки, установленных статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, такой срок во избежание дальнейшего оспаривания решений общий собраний

[79] См часть 8 статьи 47^1 ЖК РФ.

рекомендуется устанавливать **не менее 60 дней** со дня опубликования проекта решения о КРТ жилой застройки[80].

Установление меньшего срока может привести только к отрицательным последствиям, поскольку в условиях неполной информации и отсутствия времени для ее осознания собственники жилых помещений могут не проголосовать за принятие решения.

Порядок проведения общих собраний в многоквартирных домах

Основной и не до конца проясненный в законодательстве вопрос: когда и при каких условиях собственники жилых помещений в многоквартирном доме могут инициировать и провести общее собрание по вопросу об исключения многоквартирного дома *из проекта решения* о КРТ жилой застройки. Этот вопрос довольно сложный и требует специального внимания в целях исключения возможных конфликтных ситуаций и судебных разбирательств. Теоретически могут быть следующие варианты проведения такого общего собрания (см. таблицу 1).

Таблица 1 - Законодательное регулирование сроков и условий проведения общего собрания по вопросу об исключения многоквартирного дома из проекта решения о КРТ жилой застройки

Сроки и условия проведения общего собрания по вопросу об исключения многоквартирного дома из проекта решения о КРТ жилой застройки	**Законодательное регулирование**
Общее собрание может быть проведено в установленный субъектом РФ предельный срок для проведения общих собраний по вопросу о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ (вне зависимости от проведения/непроведения общего собрания по вопросу о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ и принятого на этом собрании решения)	Законодательное регулирование отсутствует.

[80] Пункт 2 части 6 статьи 66 ГрК РФ.

Только после проведения общего собрания по вопросу о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ и принятия такого решения и только в установленный субъектом РФ предельный срок	Законодательное регулирование отсутствует.
После истечения установленного субъектом РФ предельного срока, но до принятия решения о КРТ жилой застройки[81] (если в установленный предельный срок было проведено общее собрание по вопросу о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ и принято такое решение)	Законодательное регулирование отсутствует.
После истечения установленного субъектом РФ предельного срока, но до принятия решения о КРТ жилой застройки (если в установленный предельный срок не было проведено общее собрание по вопросу о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ)	Невозможно, так как частью 5 статьи 67 ГрК РФ установлено, что «включенные в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки многоквартирные дома, общие собрания собственников помещений в которых не были проведены в установленный для этого срок, включаются в решение о комплексном развитии территории». То есть в данном случае может быть проведено только общее собрание по вопросу об исключении многоквартирного дома из решения о КРТ жилой застройки после принятия такого решения и до утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ жилой застройки (часть 6 статьи 67 ГрК РФ).

[81] Частью 4 статьи 67 ГрК РФ установлено, что «решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается в срок не более чем тридцать дней со дня окончания срока, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах», то есть теоретически есть время провести общее собрание до принятия решения о КРТ жилой застройки.

В связи с такой неопределенностью рекомендуется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации установить следующий порядок проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме с учетом вышеприведенных рекомендаций и опираясь на нормы Жилищного кодекса и ГрК РФ:

1) после опубликования проекта решения о КРТ жилой застройки[82] уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, подготовивший такой проект решения, либо юридическое лицо, определенные субъектом Российской Федерации для реализации такого решения, инициирует (созывает) общее собрание в МКД для принятия решения по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории. Проведение такого собрания осуществляется в течение установленного предельного срока для проведения таких общих собраний - не менее 60 дней со дня опубликования проекта решения о КРТ жилой застройки;

2) в этот же предельный срок, исходя из нормы пункта 4^6 части 2 статьи 44 ЖК РФ (вне зависимости от проведения по инициативе уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления, подготовившего проект решения о КРТ жилой застройки, либо юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации для реализации такого решения, общего собрания по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории), может быть созвано общее собрание по инициативе собственника (собственников) помещений в этом же многоквартирном доме по вопросу *об исключении многоквартирного дома из проекта решения о КРТ жилой застройки;*

[82] Пункт 2 части 6 статьи 66 ГрК РФ.

3) в соответствии с частью 6 статьи 67 ГрК РФ и пунктом 4^6 части 2 статьи 44 ЖК РФ, в период после истечения предельного срока и до «дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки» общее собрание, созванное по инициативе собственника (собственников) помещений в многоквартирном доме, может принять решение по вопросу об исключении многоквартирного дома из решения о КРТ жилой застройки.

Рекомендация, указанная в пункте 2, требует дополнительного регулирования нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в части возможности возникновения противоречий между решениями двух общих собраний. Предлагается установить, что в случае, если общим собранием, проведенным по инициативе указанного уполномоченного органа или юридического лица, будет принято решение о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, а общим собранием, проведенным по инициативе собственников помещений, будет принято решение об исключении этого многоквартирного дома из проекта решения о КРТ жилой застройки, то окончательным признается то решение, которое принято последним.

Рекомендация, указанная в пункте 3, включает в том числе период после истечения предельного срока и до принятия решения о КРТ жилой застройки в целях исключения необходимости вносить изменения в проект решения о КРТ жилой застройки в самый последний момент. То есть, если общим собранием будет принято решение об исключении многоквартирного дома из решения о КРТ жилой застройки в период после истечения предельного срока, но до принятия решения о КРТ жилой застройки, такой дом будет включен в решение о КРТ жилой застройки, но должен быть исключен из него в установленный рекомендуемым порядком срок.

Установление субъектами Российской Федерации дополнительных мер по обеспечению жилищных прав граждан при комплексном развитии территорий жилой застройки

Решающее значение для принятия общим собранием решения о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки является обеспечение максимально возможного участия собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (далее – наниматели жилых помещений) в общем собрании в МКД (для достижения необходимого кворума), а также обеспечение уверенности собственников и нанимателей жилых помещений, что их жилищные и имущественные права не будут нарушены, а условия проживания в предоставленных им жилых помещениях не только не ухудшатся в результате реализации решения о КРТ жилой застройки, но улучшатся. Эти два условия при проведении общего собрания необходимы для соблюдения установленных законодательством требований к кворуму общего собрания и к количеству голосов «за», поданных за предложение о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ.

В связи с необходимостью достижения такого результата важное значение имеет установление субъектом Российской Федерации дополнительных мер по обеспечению жилищных прав граждан при комплексном развитии территорий жилой застройки.

Статьей 32.1 Жилищного кодекса предусмотрены полномочия субъектов Российской Федерации в части таких дополнительных мер в многоквартирных домах, не признанных аварийными и соответствующих установленным критериям (см. таблицу 2).

Таблица 2 - Полномочия субъектов Российской Федерации по установлению дополнительных мер по обеспечению жилищных прав

граждан в многоквартирных домах, не признанных аварийными и соответствующих установленным критериям

Полномочие субъекта РФ	**Законодательная норма**
Предоставление равнозначного жилого помещения собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах и установление стандартов равнозначного жилого помещения	Часть 7 статьи 32.1 ЖК РФ: «7. *Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации* может быть предусмотрено право собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений на получение равнозначного жилого помещения, под которым для целей настоящей статьи 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 *стандартам, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации*; 3) 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.».
Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений	Часть 8 статьи 32.1 ЖК РФ: «8. Нормативным правовым актом Российской Федерации, *нормативным правовым актом*

	субъекта Российской Федерации, муниципальными правовыми актами могут быть предусмотрены дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений.».
Расселение коммунальных квартир	Часть 8 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»: «8. Взамен освобождаемой собственником или нанимателем по договору социального найма комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2021 года, во включенном в решение о комплексном развитии жилой территории многоквартирном доме ему может быть предоставлена в собственность или по договору социального найма отдельная квартира, если это предусмотрено *нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и решением о комплексном развитии жилой территории*. В случае, если освобождаемая комната (комнаты) в коммунальной квартире находится в общей собственности двух или более лиц, отдельная квартира предоставляется всем таким лицам в общую собственность.».
Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке	Часть 13 статьи 32.1 ЖК РФ: «13. Гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (в том числе гражданам, принятым на учет до 1 марта 2005 года в целях

	последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма), и имеющим в собственности или в пользовании на условиях социального найма жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, жилищные условия улучшаются путем предоставления жилых помещений по норме предоставления на одного человека, установленной субъектом Российской Федерации, во внеочередном порядке, *если это предусмотрено нормативным правовым актом такого субъекта Российской Федерации*.».
Порядок приобретения за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат	Часть 22 статьи 32.1 ЖК РФ: «22. Собственники жилых помещений вправе по письменному заявлению приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, *в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации*, 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 целях снижения риска неполучения поддержки собственников жилых помещений решения о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки рекомендуется установить нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации все указанные в таблице 2 дополнительные меры по обеспечению жилищных прав граждан при комплексном развитии территорий жилой застройки.

Далее приведены рекомендации по проведению общего собрания, созываемого по инициативе уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления, подготовивших проект решения о КРТ жилой застройки, либо юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации для реализации такого решения (далее – уполномоченное лицо), для принятия решения по вопросу включения многоквартирного дома в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросам:

а) информационно-разъяснительной работы с собственниками и нанимателями жилых помещений в многоквартирных домах (раздел 4.3);

б) организации и проведения общего собрания в многоквартирных домах (раздел 4.4).

4.3. Рекомендации по информационно-разъяснительной работе с собственниками и нанимателями жилых помещений в многоквартирных домах, которые планируется включить в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки

Цель информационно-разъяснительной работы с собственниками и нанимателями жилых помещений в многоквартирных домах, которые планируется включить в проект решения о КРТ жилой застройки (за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции), состоит в том, чтобы предоставить указанным лицам исчерпывающую информацию о том, как будут защищены их жилищные и имущественные права в случае включение многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки.

В соответствии с частью 3 статьи 67 ГрК РФ проект решения о КРТ жилой застройки подлежит размещению:

1) на официальном сайте высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в сети «Интернет» в случае подготовки такого проекта уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

2) на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в сети «Интернет» и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений, публичных слушаний с использованием сети «Интернет», либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг (далее - информационные системы);

3) на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около здания местной администрации, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории.

Кроме указанных выше мест размещения проекта решения о КРТ жилой застройки, рекомендуется также его размещение непосредственно в многоквартирных домах – на информационных стендах в помещениях общего пользования, в которых обычно размещаются сообщения о проведении общих собраний и другая информация для проживающих в многоквартирном доме.

Необходимо иметь в виду, что текст проекта решения о КРТ жилой застройки не может дать гражданам ответы на все вопросы, которые неизбежно у них возникнут в отношении того, какими будут последствия для каждого из них лично в случае, если многоквартирный дом будет включен в решение о КРТ жилой застройки. В связи с этим одновременно с размещением в многоквартирных домах такого проекта решения рекомендуется разместить заранее подготовленные информационные материалы и сообщение о том, где и как можно получить ответы на вопросы, консультации.

Информационные материалы

Информационные материалы рекомендуется подготовить по следующим вопросам:

1) почему многоквартирный дом может быть включен в проект решения о КРТ жилой застройки (каким критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, соответствует многоквартирный дом, каким документом подтверждено соответствие критерию);

2) о возможности собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (как представителей собственников таких жилых помещений) принять решение об исключении многоквартирного дома из проекта решения или решения о КРТ жилой застройки;

3) обеспечение жилищных и имущественных прав собственников помещений в многоквартирном доме при его включении в решение о КРТ, в том числе:

– что будет предоставлено взамен освобождаемых собственниками жилых помещений, как рассчитывается размер равноценного денежного возмещения за освобождаемое помещение;

– есть ли возможность получения в собственность другого жилого помещения, в каком месте, какого качества;

– предусмотрено ли право на получение равнозначного жилого помещения в понимании части 7 статьи 32^1 ЖК РФ;

– есть ли возможность получения жилого помещения большей площади, с большим числом комнат и на каких условиях;

– есть ли возможность получения жилого помещения во вновь возводимых или реконструируемых многоквартирных домах на территории, предназначенной для комплексного развития, или на какой другой территории;

– о защите жилищных прав несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан;

– кто будет заключать договоры, предусматривающие переход права собственности на жилое помещение, с собственниками жилых помещений в расселяемых многоквартирных домах и нести ответственность за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств перед собственником освобождаемого жилого помещения;

– о возможности пользования жилым помещением в течение определенного срока после предоставления возмещения в денежной форме;

– предусмотрены ли дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений (см. таблицу 2);

– о других мерах обеспечения жилищных и имущественных прав граждан в соответствии со статьей 32^1 ЖК РФ;

4) обеспечение жилищных прав нанимателей жилых помещений при включении многоквартирного дома в решение о КРТ, в том числе:

– о предоставлении другого жилого помещения по договору социального найма,

– предусмотрено ли право нанимателей жилых помещений на получение равнозначного жилого помещения в понимании части 7 статьи 32^1 ЖК РФ;

– о возможности предоставления другого жилого помещения на праве собственности на основании договора передачи жилого помещения в собственность;

– предусмотрены ли дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями нанимателей жилых помещений.

Во избежание некорректного толкования информационных материалов рекомендуется сопровождать их ссылками на нормативные правовые акты.

В информационных материалах рекомендуется указывать информацию о том, куда и как собственники и наниматели жилых помещений могут

обратиться с вопросами, в том числе с использованием современных средств коммуникаций, электронный адрес (адреса) информационных ресурсов, на которых будет размещаться информация, связанная с проектом КРТ жилой застройки.

Информационные материалы рекомендуется также разместить в информационных системах, на специальных страницах, посвященных проекту КРТ жилой застройки, на сайтах уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления, подготовившего проект решения о КРТ жилой застройки, в других информационных ресурсах, доступных для собственников и нанимателей жилых помещений.

Формы информационных мероприятий

Учитывая локальный характер адресатов информационно-разъяснительной работы – собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах на территории, предназначенной для комплексного развития жилой застройки, рекомендуется использовать следующие формы информационных мероприятий.

а) ***Информационная встреча с жилищными активами в многоквартирных домах*** – советами многоквартирных домов, правлениями товарищества собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов.

Такую встречу рекомендуется провести накануне дня, в который осуществляется размещение проекта решения о КРТ жилой застройки в многоквартирном доме. Жилищные активы могут содействовать информационно-разъяснительной работе с собственниками и нанимателями жилых помещений, а также проведению общих собраний.

б) ***Информационные встречи с собственниками и нанимателями жилых помещений непосредственно в многоквартирных домах***

Рекомендуется провести не менее одной информационной встречи в каждом многоквартирном доме в период до проведения общего собрания, желательно во внерабочее время.

в) ***Консультации для собственников и нанимателей жилых помещений***

Такие консультации рекомендуется проводить в очной, заочной, в том числе онлайн форме, в форме письменных ответов на наиболее типичные вопросы. Форма и расписание консультаций должны обеспечивать возможность ими воспользоваться в том числе работающим людям.

Расписание консультаций рекомендуется размещать в местах общего пользования в многоквартирных домах. К проведению консультаций рекомендуется привлекать квалифицированных юристов и представителей уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления, подготовившего проект решения о КРТ жилой застройки.

г) ***Очная часть общего собрания, созываемого в форме очно-заочного голосования***

Очная часть общего собрания в форме очно-заочного голосования (рекомендации по проведению общего собрания в такой форме приведены в разделе 4.4 настоящих Рекомендаций) – это последняя возможность для разъяснения и ответов на вопросы собственников и нанимателей жилых помещений перед принятия ими решения по вопросу о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ. В связи с этим уполномоченному лицу рекомендуется таким образом составить расписание проведения очной части общих собраний, чтобы в каждой из них мог участвовать представитель уполномоченного лица, готовый отвечать на вопросы участников собрания.

Период проведения информационно-разъяснительной работы

Рекомендуется проводить информационно-разъяснительную работу в период со дня, предшествующего дню размещения проекта решения о КРТ жилой застройки в многоквартирных домах, и до окончания установленного срока для проведения общих собраний в многоквартирных домах.

4.4. Рекомендации по организации и проведению общего собрания в многоквартирном доме, который планируется включить в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории

Общие собрания собственников помещений в многоквартирных домах, которые планируется включить в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о КРТ такой территории (за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции), проводятся отдельно в каждом таком многоквартирном доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в соответствии с порядком, установленным Жилищным кодексом, с учетом особенностей общего собрания в многоквартирном доме по вопросам о комплексном развитии территорий жилой застройки (см. раздел 4.1 настоящих рекомендаций).

Инициатор общего собрания

В соответствии с частью 2^1 статьи 45 ЖК РФ, инициатором *внеочередного общего собрания* в многоквартирном доме для принятия решения 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 также – вопрос о включения многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки), является уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, подготовивший проект решения о КРТ жилой застройки, либо юридическое лицо, определенное Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации для реализации решения о КРТ жилой застройки.

Форма проведения общего собрания

Общее собрание для принятия решения по вопросу включения многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки рекомендуется проводить в форме очно-заочного голосования. Такая форма общего собрания имеет ряд преимуществ, поскольку:

– предусматривает очное обсуждение вопросов повестки дня, на котором можно еще раз обсудить вопросы, возникающие у собственников и нанимателей жилых помещений в отношении последствий для них лично в результате принятия решения о включении многоквартирного дома в решение о КРТ жилой застройки;

– Жилищный кодекс не установил требований к количеству голосов, которыми должны обладать участники очной части собрания. В связи с этим, очную часть собрания можно считать состоявшейся при любом числе присутствующих собственников жилых помещений (а также нанимателей, выступающих от лица публичных собственников). Кворум общего собрания определяется после того, как закончился установленный срок для заочного голосования, путем подсчета голосов собственников и нанимателей жилых помещений, проголосовавших в целом на собрании (в ходе его очной и заочной части);

– в Жилищном кодексе нет требования о том, что участники очной части общего собрания должны проголосовать именно в это время. У собственников и нанимателей жилых помещений и их представителей есть возможность проголосовать позже, до окончания срока, установленного для заочного голосования и передачи решений собственников в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении собрания[83]. При принятии решений общего собрания учитываются как решения собственников и нанимателей жилых помещений, принятые в письменной форме в ходе очного обсуждения вопросов повестки дня, так и переданные до окончания

[83] См. часть 3 статьи 47 ЖК РФ

голосования в назначенное место. Участникам общего обсуждения могут быть переданы бюллетени для голосования в письменной форме;

– при голосовании как на очной, так и на заочной части общего собрания решения собственников и нанимателей жилых помещений по вопросам, поставленным на голосование, должны оформляться в письменной форме[84], поэтому могут правильно учитываться для подведения итогов голосования, а сведения о лицах, участвующих в голосовании, заполняются такими лицами в форме для принятия решения, и их достоверность может быть проверена;

– достаточный срок для заочного голосования дает возможность вовлечь в принятия решения большее число собственников и нанимателей жилых помещений.

По мере развития практики проведения общих собраний в форме заочного голосования с использованием информационных систем[85] инициатор общего собрания может созывать общее собрание по вопросу включения многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки в такой форме. При этом инициатору общего собрания рекомендуется убедиться, что собственники и наниматели жилых помещений в многоквартирном доме уже имеют положительный опыт участия в общем собрании с использованием информационной системы. Кроме того, при такой форме общего собрания необходимо уделить больше внимания проведению предварительных встреч и обсуждений с собственниками и нанимателями жилых помещений непосредственно в многоквартирном доме, поскольку очное обсуждение как часть общего собрания не применяется при проведении общего собрания с использованием информационной системы. Особенности проведения общего собрания в форме заочного голосования с использованием информационных систем рассмотрены в конце настоящего раздела.

Участники общего собрания

[84] См. часть 4^1 статьи 48 ЖК РФ.
[85] См. статью 47.1 ЖК РФ.

В соответствии с Жилищным кодексом право голосовать на общем собрании имеют собственники помещений в данном многоквартирном доме (лично или через своего представителя)[86]. Хотя при принятии решения по вопросу о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки учитываются только голоса собственников жилых помещений (и нанимателей жилых помещений, как представителей собственников жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда), это не означает, что собственники нежилых помещений в таком многоквартирном доме не вправе участвовать в общем собрании и голосовать по вопросам повестки дня общего собрания. Однако в данном случае участие и голоса собственников нежилых помещений не учитываются при определении кворума общего собрания и принятии решения.

В соответствии с частью 1 статьи 48 ЖК РФ, голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя. Согласно общему правилу, определенному частью 2 статьи 48 ЖК РФ, представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений действует «в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.».

[86] См. часть 1 статьи 48 ЖК РФ.

В отношении представителей собственников жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма жилого помещения или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, частью 3^2 статьи 45 ЖК РФ установлено, что представителями собственников помещений признаются наниматели жилых помещений по указанным договорам найма. Таким образом, такие наниматели жилых помещений могут голосовать на общем собрании без доверенности, на основании полномочия, предоставленного Жилищным кодексом. Подтверждением их права голосовать является договор социального найма жилого помещения или договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. При отсутствии у нанимателя такого договора в качестве подтверждения наличия такого договора инициатору общего собрания могут быть предоставлены списки нанимателей жилых помещений органом субъекта Российской Федерации или местного самоуправления, выступающим от лица собственника таких жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

Инициатору общего собрания необходимо использовать ранее собранные сведения об указанных нанимателях жилых помещений для уведомления таких нанимателей о проведении общего собрания, их праве принимать в нем участие и голосовать в качестве представителя собственника жилого помещения.

Количество голосов собственников жилых помещений в многоквартирном доме при определении кворума и голосовании на общем собрании

Жилищный кодекс не определяет, как именно рассчитывается количество голосов каждого собственника помещения при определении кворума и голосовании на общем собрании, но содержит положения, которые необходимо соблюдать при определении количества голосов:

– количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников

помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме[87];

– доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения[88].

Исходя из выше приведенных норм, количество голосов собственника помещения на общем собрании пропорционально размеру общей площади помещения, принадлежащего ему на праве собственности.

Рекомендуется определять количество голосов собственника помещения равным общей площади помещения, принадлежащего собственнику (в том числе с учетом его доли в праве собственности на помещение в случае, если помещение находится в общей долевой собственности), указанной в ЕГРН.

Особенность общего собрания по вопросу о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки является то, что при принятии решения учитываются только голоса собственников жилых помещений (и нанимателей как представителей собственников). В этой связи рекомендуется при определении кворума общего собрания и результатов голосования, кроме учета голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (и их представителей), *отдельно учитывать голоса собственников жилых помещений в многоквартирном доме и их представителей (в том числе нанимателей)*. Наниматель жилого помещения на общем собрании обладает количеством голосов, принадлежащих публичному собственнику такого жилого помещения.

В этом случае количество голосов собственника или нанимателя жилого помещения на общем собрании рекомендуется определять равным общей площади жилого помещения, принадлежащего собственнику (в том числе с учетом его доли в праве собственности на помещение в случае, если

[87] См. часть 3 статьи 48 ЖК РФ.
[88] См часть 1 статьи 37 ЖК РФ.

помещение находится в общей долевой собственности), указанной в ЕГРН, или предоставленного внаем по договору социального найма жилого помещения или договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Сообщение о проведении общего собрания

Инициатор общего собрания обязан сообщить собственникам помещений в многоквартирном доме о проведении общего собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения (при проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования – до даты очной части общего собрания)[89]. В этот же срок об общем собрании должны быть уведомлены наниматели жилых помещений.

Во избежание возможных судебных споров рекомендуется направить сообщение собственникам всех помещений, но указать, что на данном общем собрании учитываются голоса только собственников и нанимателей *жилых помещений*.

Если ранее общим собранием в многоквартирном доме не был определен способ сообщения собственникам помещений о проведении общего собрания, инициатору общего собрания следует использовать способы, указанные в Жилищном кодексе[90]: направить сообщение каждому собственнику помещения в данном доме (и нанимателю жилого помещения) заказным письмом или вручить каждому собственнику помещения в данном доме (и нанимателю жилого помещения) сообщение под роспись.

Размещение сообщения об общем собрании в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме, используется, если ранее решением общего собрания было определено такое помещение. Даже если ранее такое решение не было принято, размещение сообщения об общем собрании в помещениях общего

[89] См. часть 4 статьи 45 ЖК РФ.
[90] См. часть 4 статьи 45 ЖК РФ.

пользования в многоквартирном доме рекомендуется как дополнительный способ информирования собственников и нанимателей об общем собрании.

Содержание сообщения об общем собрании

В соответствии с частью 5 статьи 45 ЖК РФ, в сообщении о проведении общего собрания должны быть:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания, а при проведении общего собрания в очно-заочной форме:

дата, место, время проведения очного обсуждения;

дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В сообщении о проведении общего собрания также рекомендуется указать, где и когда собственники помещений могут получить бюллетень для голосования в письменной форме по вопросам повестки общего собрания.

Примерная форма сообщения о проведении общего собрания для принятия решения по вопросу о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ приведена в приложении 1 к настоящим Рекомендациям.

Вопросы повестки дня общего собрания

Вопрос повестки дня общего собрания рекомендуется сформулировать так: *«Принять решение о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории*» (обоснование см. в разделе 4.2 настоящих рекомендаций).

При проведении общего собрания в форме заочного голосования и очно-заочного голосования вопрос об избрании председателя и секретаря общего собрания, лиц, проводящих подсчет голосов (счетной комиссии), рекомендуется не включать в повестку дня. При проведении общего собрания в указанных формах любые решения принимаются только после окончания заочного голосования и подсчета голосов по сданным собственниками помещений и их представителями решениям в письменной форме (заполненным бюллетеням для голосования). Если в повестку дня общего собрания в форме заочного или очно-заочного голосования вопросов будут включены вопросы об избрании председателя, секретаря общего собрания, лиц, проводящих подсчет голосов, решения по этим вопросам будут приняты после того, как общее собрание завершится (голоса, поданные по этим вопросам, будут подсчитаны после завершения срока голосования в письменной форме), поэтому избранные лица не смогут выполнять функции, для которых они избраны. В связи с этим включение в повестку дня вопроса об избрании председателя и секретаря общего собрания в форме заочного голосования и очно-заочного голосования, счетной комиссии таких собраний не имеет смысла. Подтверждение тому, что вопрос об избрании указанных лиц может быть не включен в повестку дня общего собрания, можно найти в требованиях к протоколам общих собраний, утвержденных Минстроем России[91].

Решения о том, кто будет выполнять функции председателя и секретаря на очной части общего собрания в форме очно-заочного голосования, подсчитывать голоса, поданные по вопросам, поставленным на голосование, рекомендуется принять инициатору общего собрания. Рекомендуется распределить указанные функции между несколькими лицами, это повысит доверие к результатам проведенного собрания. Сведения об этих лицах должны быть отражены в протоколе общего собрания.

---

[91] См. подпункт «б» пункта 12, пункт 23 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденных приказом Минстроя России от 28 января 2019 г. № 44/пр (далее – Требования к протоколам общих собраний).

Организационные вопросы проведения общего собрания

Инициатор общего собрания в форме очно-заочного голосования определяет:

1) *дату и время очной части общего собрания в форме очно-заочного голосования.*

Дата проведения очной части собрания не может быть установлена ранее чем через 10 дней после даты уведомления собственников помещений о созыве общего собрания[92]. Таким образом, минимально возможный срок для начала проведения общих собраний – одиннадцатый день после направления сообщения каждому собственнику помещения в многоквартирном доме (и нанимателю жилого помещения) заказным письмом или вручения каждому собственнику помещения в данном доме (и нанимателю жилого помещения) сообщения под роспись либо размещения сообщения об общем собрании в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме, используется, если ранее решением общего собрания было определено такое помещение.

Рекомендуется проводить очное обсуждение в нерабочие дни или в вечернее время, когда большая часть работающих собственников и нанимателей жилых помещений могут принять участие в обсуждении;

2) место проведения очной части общего собрания в очно-заочной форме.

Рекомендуется проводить очное обсуждение в помещении, расположенном максимально близко к многоквартирному дому, оборудованном достаточным количеством посадочных мест или позволяющем временно разместить необходимое количество стульев для участников собрания;

[92] В соответствии с частью 4 статьи 45 ЖК РФ, сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено собственникам помещений в многоквартирном доме не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

3) дату окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Дату окончания заочного голосования рекомендуется определять с учетом необходимого времени для проведения заочного голосования (не менее 8-10 дней). При этом необходимо предусмотреть, чтобы после завершения заочного голосования и до истечения установленного субъектом Российской Федерации предельного срока для проведения общих собраний по вопросу о включении многоквартирных домов в проект решения о КРТ оставалось не менее 15 дней для подведения итогов голосования и оформления протокола общего собрания[93], копирования подлинников решений собственников и протокола общего собрания и представления подлинников документов в организацию, управляющую многоквартирным домом, для последующего направления в орган государственного жилищного надзора[94].

Именно в связи с длительностью всех указанных процедур при проведении общих собраний в многоквартирных домах (не менее 35 дней), в том числе установленных Жилищным кодексом (сроки от даты размещения сообщения о собрании до даты начала собрания, срок на оформление протокола общего собрания после завершения собрания, а также срок для передачи подлинников документов общего собрания в орган государственного жилищного надзора), в разделе 4.2 настоящих Рекомендаций субъектам Российской Федераций рекомендовано устанавливать предельный срок проведения общих собраний не менее 60 дней со дня официального опубликования проекта решения о КРТ жилой застройки;

---

[93] В соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ, допускается срок для оформления протокола общего собрания и его представления лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора.
до десяти дней после проведения общего собрания.

[94] В соответствии с частью 1^1 статьи 46 ЖК РФ, подлинники документов общего собрания должны быть направлены управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива в орган государственного жилищного надзора в течение пяти дней с момента их получения от инициатора общего собрания.

4) место или адрес, куда должны передаваться решения собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Место (места), куда собственники помещений и наниматели жилых помещений могут передавать свои письменные решения по вопросу о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки, рекомендуется организовать на территории, в отношении которой планируется комплексное развитие, чтобы такое место (места) было доступно в удобное для собственников и нанимателей жилых помещений время.

Рекомендуется организовать прием решений собственников и нанимателей жилых помещений с одновременной регистрацией поступающих решений и идентификацией лиц, участвующих в голосовании. Также рекомендуется предусмотреть возможные альтернативные способы передачи решений собственников, позволяющие идентифицировать отправителя.

В сообщении о проведении общего собрания должны быть указаны все возможные способы передачи (направления) решений собственников и нанимателей жилых помещений в письменной форме, а также необходимость предъявления документов, позволяющих идентифицировать лицо, участвующее в голосовании;

5) кто будет вести очную часть общего собрания (выполнять функции председателя собрания), *вести и оформлять протокол общего собрания* (выполнять функции секретаря собрания) и *подсчитывать голоса*, поданные по вопросам повестки дня собрания, в письменных решениях собственников помещений и их представителей (выполнять функции счетной комиссии);

6) каких сотрудников уполномоченного лица или иных внешних лиц необходимо пригласить на очную часть общего собрания.

Это могут быть люди, которые способны дать важные для принятия решений разъяснения по вопросу о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки.

Формы документов для проведения общего собрания

Бюллетень для голосования собственника (представителя собственника) помещения в письменной форме (далее - бюллетень для голосования) должен быть подготовлен инициатором общего собрания до даты начала голосования (до даты очного обсуждения вопросов повестки дня собрания в форме очно-заочного голосования).

Бюллетень для голосования на общем собрании в форме очно-заочного голосования должен предусматривать внесение собственниками помещений (их представителями) следующих обязательных сведений[95]:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Бюллетень для голосования также должен давать возможность представителю собственника помещения указать сведения, дающие ему право голосовать на общем собрании. Для нанимателей жилых помещений такими документами являются договор социального найма жилого помещения или договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. В случае отсутствия у нанимателя жилого помещения такого договора (копия договора не приложена в заполненному нанимателем бюллетеню голосования) лицам, осуществляющим подсчет голосов, рекомендуется устанавливать право нанимателя голосовать на общем собрании на основании списка (списков) нанимателей жилых помещений, предоставленного инициатору общего собрания органом субъекта Российской Федерации или местного самоуправления, выступающим от лица собственника таких жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

[95] См. часть 5^1 статьи 48 ЖК РФ.

В соответствии с частью 6 статьи 48 ЖК РФ, при подсчете голосов засчитываются голоса собственника помещения по вопросам, по которым им «оставлен только один из возможных вариантов голосования». Это можно трактовать таким образом, что при голосовании собственник должен отметить тот вариант, который соответствует его решению (поставить какой-то знак или свою подпись), и вычеркнуть два других варианта. Такое пояснение можно включить в бюллетень для голосования. Это сведет к минимуму риск внесения в заполненный собственником бюллетень для голосования каких-то отметок посторонними лицами, что приведет к недействительности решения собственника.

Бюллетени для голосования необходимо подготовить в нужном количестве экземпляров до начала очного обсуждения собрания в форме очно-заочного голосования. Бюллетень для голосования можно выдавать в процессе регистрации собственников помещений и их представителей, присутствующих на очном обсуждении собрания в форме очно-заочного голосования (с отметкой о вручении бюллетеня). Собственникам и нанимателям, которые не участвовали в очном обсуждении, бюллетени рекомендуется выдавать в месте (по адресу), указанному в сообщении о проведении общего собрания.

Решения собственников (представителей собственников) помещений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование (заполненные бюллетени для голосования), поступившие до указанного в сообщении об общем собрании срока окончания голосования, должны быть приложены к протоколу общего собрания в качестве обязательного приложения[96].

Примерная форма бюллетеня для голосования на общем собрании по вопросу о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки приведен в приложении 2 к настоящим Рекомендациям.

[96] См. подпункт «ж» пункта 20 Требований к протоколам общих собраний.

Реестр собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным приложением к протоколу общего собрания[97].

Реестр должен содержать сведения обо всех собственниках помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) собственников - физических лиц и полного наименования и основного государственного регистрационного номера (ОГРН) юридических лиц, номеров принадлежащих им помещений и реквизитов документов, подтверждающих права собственности на помещения, количества голосов, которым владеет каждый собственник помещения в многоквартирном доме. В случае, если помещение находится в государственной или муниципальной собственности, в реестре рекомендуется указывать наименование публичного собственника помещения в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН.

Обязанность по ведению реестра собственников помещений в многоквартирном доме возложена Жилищным кодексом на организацию, управляющую многоквартирным домом[98]. Реестр собственников помещений должен предоставляться инициатору общего собрания. Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется[99].

Документы (копии документов), подтверждающие направление, вручение сообщения о проведении общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме либо его размещение в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех

[97] См. подпункт «а» пункта 20 Требований к протоколам общих собраний.
[98] См. часть 3^1 статьи 45 ЖК РФ.
[99] См. часть 3^1 статьи 45 ЖК РФ.

собственников помещений в данном доме, являются обязательным приложением к протоколу общего собрания[100].

Инициатору общего собрания рекомендуется заранее подготовить форму, в которую вносятся сведения об уведомлении собственников помещений, нанимателей жилых помещений о проведении общего собрания.

Списки присутствующих и приглашенных на общее собрание лиц являются обязательными приложениями к протоколу общего собрания[101].

Для общего собрания в форме очно-заочного голосования рекомендуется составлять:

а) список собственников помещений в многоквартирном доме и их представителей (в том числе нанимателей жилых помещений), присутствовавших на очной части общего собрания;

б) список приглашенных лиц, присутствовавших на очной части общего собрания.

Такие списки составляются в процессе регистрации участников очной части общего собрания путем заполнения заранее подготовленных инициатором форм;

в) список собственников помещений и их представителей, принявших участие в голосовании.

Такой список содержит сведения обо всех лицах, передавших свои решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование, до окончания срока их приема на собрании в форме заочного или очно-заочного голосования. Именно эти лица считаются принявшими участие в общем собрании. Такую форму рекомендуется заранее подготовить в электронном виде (в формате электронной таблицы Excel) и заполнять по мере поступления письменных решений собственников или их представителей.

После завершения голосования из общего списка собственников и их представителей, принявших участие в голосовании, рекомендуется в качестве

[100] См. подпункт «в» пункта 20 Требований к протоколам общих собраний.
[101] См. подпункт «г» пункта 20 Требований к протоколам общих собраний.

отдельного документа выделить *список собственников и нанимателей жилых помещений, принявших участие в голосовании*. Именно эти сведения позволят сделать вывод о наличии или отсутствии кворума у общего собрания и результатах голосования по вопросу о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки.

Вышеуказанные списки должны содержать сведения о собственниках помещений в многоквартирном доме, представителях собственников помещений, иных лицах, установленные Требованиями к протоколам общих собраний. Все такие списки прилагаются к протоколу общего собрания в качестве приложений.

Форма для учета голосов, поданных по вопросам, поставленным на голосование

Для учета голосов собственников помещений и их представителей, поданных «за», «против» или «воздержался» по каждому вопросу, поставленному на голосование, рекомендуется подготовить электронную форму для учета голосов (в формате электронной таблицы Excel). В указанную форму по мере поступления письменных решений собственников помещений или их представителей вносятся результаты голосования каждого собственника (представителя собственника, в том числе нанимателя жилого помещения). В общей случае, после окончания голосования в такой таблице подсчитывается суммарное число голосов, поданных «за», «против» и «воздержался» по вопросам, поставленным на голосование.

При подведении итогов голосования по вопросу включения многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки учитываются только голоса собственников и нанимателей жилых помещений. Соответственно, рекомендуется на основе общей таблицы с учтенными голосами участников общего собрания создать таблицу, относящуюся только к жилым помещениям. В этой таблице необходимо определить отдельно суммарное число голосов собственников и нанимателей жилых помещений,

поданных «за», «против» и «воздержался» по вопросу о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки.

Распечатанную таблицу с итогами подсчета голосов собственников и нанимателей жилых помещений рекомендуется приложить к протоколу общего собрания в качестве приложения. Эти же сведения также могут размещаться в помещениях общего пользования в многоквартирном доме в качестве «сведений об итогах голосования» в соответствии с требованием части 3 статьи 46 ЖК РФ. В последнем случае перед печатью из таблицы рекомендуется убрать фамилии, имена, отчества собственников и нанимателей жилых помещений, оставив только номера квартир.

Примеры вышеназванных форм приведены в приложении 3 к настоящим Рекомендациям.

Протокол общего собрания

В соответствии с Жилищным кодексом[102] решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколом. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является официальным документом как документ, удостоверяющий факт, влекущий за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей[103].

Протокол общего собрания должен быть оформлен в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства[104]. Такие требования утверждены приказом Минстроя России от 28 января 2019 г. № 44/пр «Об утверждении

[102] См. часть 1 статьи 46 ЖК РФ.
[103] См. часть 1 статьи 46 ЖК РФ.
[104] См. часть 1 статьи 46 ЖК РФ.

Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор».

Примерная форма протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу включения многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, приведена в приложении 3 к настоящим Рекомендациям.

При оформлении протокола последняя страница протокола не должна содержать только подписи лиц, подписавших протокол. Это снизит риск замены содержательной части протокола после его подписания председателем и секретарем общего собрания, лицами, подсчитывавшими голоса.

В соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ, подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (окончания срока заочного голосования)[105]. Далее управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива в течение пяти дней с момента получения

[105] См. часть 1 статьи 46 ЖК РФ.

подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны направить такие подлинники в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет[106].

Копии решений собственников помещений и протокола общего собрания передаются для хранения в место или по адресу, которые определены решением общего собрания[107].

Инициатор общего собрания обязан разместить решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ[108]).

Инициатору общего собрания (уполномоченному органу или юридическому лицу, определенному субъектом Российской Федерации) рекомендуется сохранить копии письменных решений собственников и представителей собственников помещений (в том числе нанимателей жилых помещений) и протокол общего собрания во избежание в дальнейшем спорных вопросов.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу включения многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, является основанием для включения многоквартирного дома в такой проект решения и решение о КРТ жилой застройки в случае, если за такое решение подано не менее чем две трети голосов собственников жилых помещений либо их представителей (в том числе нанимателей жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования) от общего числа голосов собственников таких жилых

[106] См. часть 1^1 статьи 46 ЖК РФ.
[107] См. часть 4 статьи 46 ЖК РФ.
[108] См. часть 1 статьи 46 ЖК РФ.

помещений в многоквартирном доме[109], или исключения его из такого проекта решения в случае, если не удалось набрать необходимое число голосов.

Особенности проведения общего собрания в форме заочного голосования с использованием информационной системы

Особенности организации общего собрания

В случае принятия инициатором общего собрания решения о проведении общего собрания в форме заочного голосования с использованием информационной системы (далее – общее собрание с использованием информационной системы) порядок проведения такого общего собрания определяется статьей 47.1 Жилищного кодекса.

Инициатору общего собрания необходимо предварительно выяснить, будет ли планируемое общее собрание с использованием информационной системы первым общим собранием в такой форме или ранее уже проводились такие общие собрания.

В случае, если планируемое общее собрание с использованием информационной системы будет первым таким собранием, инициатору общего собрания рекомендуется выбрать для проведения общего собрания ГИС ЖКХ либо региональную информационную систему (созданную на основании решения высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации региональную информационную систему, используемую для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования[110]), поскольку только эти два вида информационных систем позволяют провести первое общее собрание без предварительного принятия общим собранием собственников помещений решений по вопросам, указанным в пунктах 3.2 – 3.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ[111]:

[109] См. пункт 1 части 1.3 статьи 46 ЖК РФ.
[110] См. пункт 3.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ.
[111] См. части 2.1 и 14 статьи 47.1 ЖК РФ.

а) об использовании при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования информационных систем;

б) об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания);

в) о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы.

Проведение первого общего собрания с использованием информационной системы в ГИС ЖКХ или региональной информационной системы

При проведении первого общего собрания с использованием информационной системы ГИС ЖКХ или региональной информационной системы, в соответствии с частью 2.1 статьи 47.1 ЖК РФ, *инициатор общего собрания осуществляет полномочия администратора общего собрания* и определяет *порядок приема решений собственников помещений* в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование на данном общем собрании, *продолжительность голосования* по вопросам повестки дня данного общего собрания[112].

[112] В соответствии с частью 8 статьи 47.1 ЖК РФ, продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы должна составлять не менее чем семь дней и не более чем шестьдесят дней с даты и времени начала проведения такого голосования.

Учитывая требования части 4 статьи 47.1 ЖК РФ, *в сообщении о проведении общего собрания* (первого общего собрания с использованием ГИС ЖКХ или региональной информационной системы) должны быть указаны следующие сведения:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (*в данном случае - заочное с использованием ГИС ЖКХ или региональной информационной системы*);

3) повестка дня общего собрания;

4) сведения об администраторе общего собрания (в соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 47.1 ЖК РФ);

5) место и (или) фактический адрес администратора общего собрания;

6) дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием информационной системы по вопросам, поставленным на голосование;

7) порядок приема администратором общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

8) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В соответствии с требованиями части 2.1 статьи 47.1 ЖК РФ, *в повестку первого общего собрания* с использованием ГИС ЖКХ или региональной информационной системы кроме вопроса о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, «обязательно включаются вопросы об определении администратора общего собрания, о порядке приема им сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности

голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы.».

Необходимо иметь в виду, что в соответствии с частью 2.1 статьи 47.1 ЖК РФ, при проведении первого общего собрания с использованием ГИС ЖКХ (или региональной информационной системы) «собственник помещения в многоквартирном доме вправе не позднее чем за пять рабочих дней до даты проведения первого общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы представить лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, письменный отказ от проведения данного общего собрания. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обязано регистрировать такие отказы и не позднее чем за два рабочих дня до даты проведения данного общего собрания представить их собственнику помещения в многоквартирном доме, по инициативе которого проводится первое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы[113], или учесть отказы в случае, если данное общее собрание проводится по инициативе лица, осуществляющего управление многоквартирным домом. *Первое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы не может быть проведено в случае поступления лицу, осуществляющему полномочия администратора общего собрания, информации о наличии письменных отказов от проведения данного общего собрания собственников, обладающих более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме*.».

Возможность собственников помещений отказаться от проведения первого общего собрания в ГИС ЖКХ или региональной информационной

[113] В случае, если инициатором такого общего собрания является уполномоченное лицо отказы собственников должны быть представлены такому уполномоченному лицу.

системе создает риск непроведения общего собрания для принятия решения о включения многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки.

Проведение общего собрания с использованием информационной системы в соответствии с ранее принятыми общим собранием решениями

В случае, если в многоквартирном доме, в котором созывается общее собрание по вопросу его включения в проект решения о КРТ жилой застройки, ранее общим собранием уже были приняты решения, связанные с использованием информационных систем для проведения общих собраний, указанные в пунктах 3.2 – 3.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ, инициатору общего собрания необходимо не позднее чем за четырнадцать дней до даты начала проведения общего собрания передать администратору общего собрания сообщение о проведении общего собрания[114].

Сообщение о проведении общего собрания должно содержать те же сведения, что указаны выше для проведения первого общего собрания в ГИС ЖКХ или региональной системе, а содержание сведений об администраторе общего собрания, продолжительности голосования с использованием информационной системы, порядке приема администратором общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников помещений (и нанимателей жилых помещений) в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, должно соответствовать ранее принятым по этим вопросам решениям общего собрания.

При проведении общего собрания с использованием информационной системы администратор общего собрания:

– размещает в такой системе сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

– направляет сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме каждому собственнику помещения в данном доме посредством системы;

[114] См. часть 3 статьи 47.1 ЖК РФ.

– размещает в информационной системе сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, переданное ему собственником помещения в многоквартирном доме в письменной форме, а также электронный образ указанного решения собственника помещения[115].

Информационная система автоматически подводит итоги голосования и формирует протокол общего собрания, содержащий решения по вопросам повестки дня общего собрания.

Необходимо иметь в виду, что для проведения общего собрания по вопросу включения многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки информационная система должна быть настроена на особенности определения кворума, учета голосов только собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме и количества голосов собственников и нанимателей жилых помещений, требуемых для принятия решения по данному вопросу.

[115] См. части 5 и 10 статьи 47.1 ЖК РФ.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к Рекомендациям по организации общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
по вопросу включения многоквартирного дома
в границы территории жилой застройки,
подлежащей комплексному развитию
в соответствии с проектом решения
о комплексном развитии территории жилой застройки,
а также об исключении многоквартирного дома
из границ такой территории,
из проекта решения о комплексном развитии
территории жилой застройки
или из решения о комплексном развитии
территории жилой застройки

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА СООБЩЕНИЯ

о проведении внеочередного общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

_____

по вопросу о включении многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки

Внимание! *Сноски по тексту носят информационно-справочный характер, по мере использования при подготовке документов для проведения общего собрания и оформления результатов голосования их* ***рекомендуется удалить****.*

Общее собрание созывается для принятия решения по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, опубликованном_____ *(указать место (адрес), вебсайт (ссылка) или издание СМИ (реквизиты), в которых размещен проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, дату размещения и (или) опубликования).*

Инициатор общего собрания[116]**:** _____

Для уполномоченного органа государственной власти или местного

_____

самоуправления – наименование уполномоченного органа. Для юридического лица - полное наименование, ОГРН, реквизиты нормативного акта Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, которым определены полномочия данного юридического лица

Форма проведения общего собрания – очно-заочное голосование.

Очное обсуждение вопросов повестки дня и принятие собственниками помещений решений по вопросам, поставленным на голосование, состоится _____

Дата[117]*, время,*

[116] Инициатором общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, может быть уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, подготовивший указанный проект решения, либо юридическое лицо, определенное Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ).

[117] Не ранее 10 дней со дня направления/размещения сообщения о проведении общего собрания (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).

_____.

место, адрес проведения очного обсуждения

Решения в письменной форме собственников (и представителей собственников) помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, оформляются путем **заполнения бюллетеня для голосования и передаются** _____

_____

___

Место или адрес для передачи решений в письменной форме

Окончание приема решений собственников помещений: _____

Дата, время

Повестка дня общего собрания[118]

1. О включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, опубликованном _____ *(указать место (адрес), вебсайт (ссылка) или издание СМИ (реквизиты), в которых размещен проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, дату размещения и (или) опубликования*.

С информацией и материалами по вопросам повестки дня общего собрания можно ознакомиться

_____

Место (адрес), вебсайт (ссылка) или издание СМИ (реквизиты), в которых размещены информационные материалы

Информацию также можно получить по телефону: +7_____

_____

__.

Информация о возможности получения консультаций и др.

Информация и материалы будут также доступны во время очного обсуждения вопросов повестки дня.

Внимание! В соответствии с частью 3[2] статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, наниматели жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, имеют право голосовать на общем собрании по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, указанным в пункте 1 настоящей повестки, как представители собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

Бюллетень для голосования можно получить во время очного обсуждения, а также _____

Место, адрес, дни, время

Для участия в очном обсуждении и голосовании по вопросам повестки дня необходимо иметь при себе:

[118] При проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования избрание председателя и секретаря общего собрания, лиц, проводящих подсчет голосов, не включается в повестку дня. Функции председателя, секретаря общего собрания, лиц, проводящих подсчет голосов, выполняются инициатором общего собрания или лицами, определёнными инициатором общего собрания.

- собственникам жилых помещений – паспорт и копию документа, подтверждающего право собственности на жилое помещение;
- представителям собственников жилых помещений, принадлежащих физическим или юридическим лицам – паспорт, копию документа, подтверждающего право собственности собственника на жилое помещение, и документы, подтверждающие полномочия представителя собственника жилого помещения участвовать и голосовать на общем собрании (оригинал и копию доверенности[119]), и, в случае если собственником жилого помещения является юридическое лицо, заверенную копию решения/протокола об избрании руководителя на должность;
- нанимателям жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования – паспорт и копию договора социального найма жилого помещения или договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

[119] Доверенность физического лица на участие и голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме не требует удостоверения, но по желанию может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении. Доверенность от имени юридического лица выдаётся за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами (ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации).

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к Рекомендациям по организации общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
по вопросу включения многоквартирного дома
в границы территории жилой застройки,
подлежащей комплексному развитию
в соответствии с проектом решения
о комплексном развитии территории жилой застройки,
а также об исключении многоквартирного дома
из границ такой территории,
из проекта решения о комплексном развитии
территории жилой застройки
или из решения о комплексном развитии
территории жилой застройки

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА БЮЛЛЕТЕНЯ ДЛЯ ГОЛОСОВАНИЯ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,
расположенном по адресу: _____

по вопросам, поставленным на голосование
на общем собрании собственников помещений
с «___»_____ 20_____ г. по «___»_____ 20_____ г.
Срок проведения общего собрания

Внимание! *Сноски по тексту носят информационно-справочный характер, по мере использования при подготовке документов для проведения общего собрания и оформления результатов голосования их* ***рекомендуется удалить****.*

Сведения о лице, участвующем в голосовании:

Собственник помещения (жилого, нежилого) № _____
Нужное подчеркнуть

_____
Фамилия, имя, отчество гражданина, наименование и ОГРН юридического лица либо наименование субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в чьей собственности находится помещение

Сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме:
_____
_____

Общая площадь помещения – _____ кв. м.
Доля собственника в праве собственности на помещение _____ (в долях или %).

Сведения о представителе собственника помещения:
_____
Фамилия, имя, отчество, наименование представителя собственника [120]

_____
сведения о доверенности на голосование, для нанимателей жилых помещений – сведения о договоре социального найма или договоре найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

[120] При рассмотрении вопроса о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, в отношении жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, представителями собственников признаются наниматели таких жилых помещений (ч. 3^2 ст. 45 ЖК РФ).

Доверенность, копия доверенности, копия договора социального найма, договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования *(нужное подчеркнуть)* прилагается к настоящему решению.

ВОПРОСЫ, ПОСТАВЛЕННЫЕ НА ГОЛОСОВАНИЕ, И РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКА

Внимание! По вопросу, поставленному на голосование, решение принимается путем выбора **только одного из возможных вариантов**: «*ЗА*», «*ПРОТИВ*» или «*ВОЗДЕРЖАЛСЯ*». Решение, принятое с нарушением данного требования, в соответствие с частью 6 статьи 48 Жилищного кодекса Российской Федерации не будет учитываться при подсчете голосов для принятия решения общим собранием по данному вопросу.

Пожалуйста, поставьте знак «Х» или свою подпись в ячейке, соответствующей принятому Вами решению. Поставьте прочерки в двух других вариантах.

Вопрос 1. О включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, опубликованном_____ *(указать место (адрес), вебсайт (ссылка) или издание СМИ (реквизиты), в которых размещен проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, дату размещения и (или) опубликования).*

ПРЕДЛОЖЕНО по вопросу 1:
Включить многоквартирный дом по адресу: _____
в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, опубликованным в _____ __.
указать место (адрес), вебсайт (ссылка) или издание СМИ (реквизиты), в которых размещен проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, дату размещения и (или) опубликования

ПРИНЯТОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 1:

☐ ЗА ☐ ПРОТИВ ☐ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Мною подписано собственноручно:

Собственник (жилого, нежилого) помещения № _____

_____ _____
Подпись *Фамилия, имя, отчество голосовавшего лица*

«___» _____ 20___ г.

Представитель собственника (жилого, нежилого) помещения – физического или юридического лица (доверенность, копия доверенности прилагается)

_____ _____
Подпись *Фамилия, имя, отчество голосовавшего лица*
«___» _____ 20___ г.

Наниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования,

_____ _____

Подпись *Фамилия, имя, отчество голосовавшего лица*

«___» _____ 20___ г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
к Рекомендациям по организации общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
по вопросу включения многоквартирного дома
в границы территории жилой застройки,
подлежащей комплексному развитию
в соответствии с проектом решения
о комплексном развитии территории жилой застройки,
а также об исключении многоквартирного дома
из границ такой территории,
из проекта решения о комплексном развитии
территории жилой застройки
или из решения о комплексном развитии
территории жилой застройки

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ПРОТОКОЛА[121]
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

по адресу: _____
от «_____» _____ 20___ г.[122] № ____[123]

_____[124] **«__» _____ 20__г. - «___» _____ 20__г.**

Адрес, по которому осуществлялся сбор оформленных в письменной форме решений (бюллетеней) собственников[126]

Дата начала и дата окончания общего собрания[125]

Внимание! *Сноски по тексту носят информационно-справочный характер, по мере использования при подготовке документов для проведения общего собрания и оформления результатов голосования их* ***рекомендуется удалить****.*

[121] Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляется в соответствии с Требованиями к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28 января 2019 г. № 44/пр (далее – Требования).

[122] Дата составления протокола должна содержаться в протоколе (п. 4 «б» Требований) и должна соответствовать дате подведения итогов общего собрания (окончания подсчета голосов) (п. 6 Требований). Протокол составляется в письменной форме не позднее 10 календарных дней с даты проведения общего собрания (п. 2 Требований).

[123] Номер протокола общего собрания должен содержаться в протоколе (п. 4 «б» Требований) и должен соответствовать порядковому номеру общего собрания в течение календарного года (п. 7 Требований).

[124] Дата и место проведения общего собрания должны содержаться в протоколе общего собрания (п. 4 «в» Требований). Место и дата проведения общего собрания должны соответствовать адресу и дате, указанным в сообщении о проведении общего собрания, направленном собственникам помещений в многоквартирном доме (п. 9 Требований).

[125] Для собрания, которое продолжалось несколько дней (п. 9 Требований).

[126] Для собрания в форме очно-заочного голосования (п. 8 Требований).

ВНЕОЧЕРЕДНОЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ[127]
по адресу:

_____

_____

в форме очно-заочного голосования[128]

Дата и время проведения очного обсуждения:	«____» _____ 20___ г., _____ час. _____ мин.
Место проведения очного обсуждения[129]:	_____ _____
Дата начала заочного голосования[130]	«____» _____ 20____ г.
Дата и время окончания приема оформленных в письменной форме решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование	«____» _____ 20___ г., до ____ час. ____ мин.
Место приема оформленных в письменной форме решений собственников помещений[131]	_____ _____

Инициатор общего собрания:

_____

___

Наименование уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления, подготовившего проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки. Для юридического лица, определённого Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки - полное наименование и ОГРН в соответствии с учредительными документами и идентифицирующими сведениями (государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика), реквизиты нормативного акта Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, которым определены полномочия данного юридического лица.

Способ сообщения собственникам помещений о проведении общего

---

[127] Заголовок к содержательной части протокола общего собрания должен содержаться в протоколе (п. 4 «г» Требований»; должен содержать информацию об адресе многоквартирного дома, виде общего собрания (годовое, внеочередное) и форме его проведения (очное, заочное, очно-заочное-голосование) (п. 10 Требований).

[128] При проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования голосование осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч. 4^1 ст. 48 ЖК РФ). При принятии решений общего собрания учитываются как решения собственников, принятые во время очного обсуждения вопросов повестки дня, так и переданные до окончания установленного срока в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

[129] Место, адрес, по которому проводилось очное обсуждение вопросов повестки дня общего собрания.

[130] Не может быть ранее даты очного обсуждения.

[131] Место, адрес, по которому осуществлялся прием оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме.

собрания[132]**:**

_____

_

Председатель общего собрания[133]**:**_____

_

Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме (при наличии) и реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на указанное помещение, либо наименование должности в уполномоченном органе государственной власти или местного самоуправления, юридическом лице, определенном Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации

Секретарь общего собрания[134]**:**

_____

Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме (при наличии) и реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на указанное помещение, либо наименование должности в уполномоченном органе государственной власти или местного самоуправления, юридическом лице, определенном Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации

Лица, проводившие подсчет голосов[135]**:**_____

Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме (при наличии) и реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на указанное помещение, либо наименование должности в уполномоченном органе государственной власти или местного самоуправления, юридическом лице, определенном Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации

_____

_

_____

_

Общее количество присутствующих и приглашенных лиц[136] **на очном обсуждении: _____.**

---

[132] В соответствии с ч. 4 ст. 45 ЖК РФ, к протоколу необходимо также приложить документы (копии документов), подтверждающие направление, вручение сообщения о проведении общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме либо его размещение в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме, или в системе в соответствии с частью 4 статьи 45, частью 2 и 3 статьи 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (п. 20 «в» Требований).

[133] Сведения не указываются в случае, когда вопрос об избрании председателя общего собрания включен в повестку дня общего собрания (п. 12 «б» Требований). При проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования избрание председателя общего собрания не включается в повестку дня общего собрания, поэтому указываются сведения об лице, исполняющем функции председателя общего собрания на очном обсуждении, которым может быть инициатор общего собрания или лицо, определённое инициатором общего собрания.

[134]Сведения не указываются в случае, когда вопрос об избрании секретаря общего собрания включен в повестку дня общего собрания (п. 12 «б» Требований). При проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования избрание секретаря общего собрания не включается в повестку дня общего собрания, поэтому указываются сведения о лице, исполняющем функции секретаря общего собрания, которым может быть инициатор общего собрания или лицо, определенное инициатором общего собрания для ведения протокола общего собрания.

[135]Сведения не указываются в случае, когда вопрос об избрании лиц, проводивших подсчет голосов, включен в повестку дня общего собрания (п. 12 «б» Требований). При проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования избрание лиц, проводивших подсчет голосов, не включается в повестку дня общего собрания. Указываются сведения о лицах, которые проводили подсчет голосов собственников, поданных по вопросам повестки дня в письменных решениях (бюллетенях). Такими лицами могут быть инициатор общего собрания и (или) лица, определённые инициатором общего собрания для подсчета голосов, либо лица, избранные собственниками помещений ранее в состав постоянно действующей счетной комиссии общих собраний.

[136] П. 15 Требований. Списки присутствующих и приглашенных лиц оформляются в виде обязательного приложения к протоколу общего собрания (п. 20 «г» Требований).

Списки присутствующих[137] и приглашенных лиц[138] прилагаются (соответственно приложения № 4 и № 5 к настоящему протоколу).

Приняли участие в голосовании[139] (передали решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование):_____

Список лиц, принявших участие в голосовании прилагается (приложение № 6).

Список собственников и представителей собственников жилых помещений (в том числе нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования), принявших участие в голосовании (передавших решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование) прилагается (приложение №7).

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме[140]**:** _____ кв. м.;

в том числе общая площадь жилых помещений в многоквартирном доме: _____кв. м.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме[141]**:** _____ ;

в том числе общее количество голосов собственников жилых помещений в многоквартирном доме[142]**:**

_____

_____.

Количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании[143]**:**

_____;

в том числе количество голосов собственников (представителей собственников) жилых помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании[144]**:**

_____

[137]Список присутствующих лиц должен начинаться со слов "Присутствующие лица" и включать информацию, указанную в п. 13 «а» и «б» Требований (см. пример в приложении № 4).

[138] Список приглашенных лиц должен начинаться со слов "Приглашенные лица" и включать информацию, указанную в п. 14 «а» и «б» Требований (см. пример в приложении № 5).

[139] Сведения не указаны в Требованиях как обязательные, но именно эти сведения отражают участие собственников помещений в общем собрании в форме очно-заочного голосования и дают возможность сделать обоснованный вывод о кворуме общего собрания (см. пример приложения № 6).

[140] Обязательные сведения (п. 12 «е» Требований).

[141] Обязательные сведения (п. 12 «г» Требований).

[142] При определении кворума общего собрания по вопросу включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, и подсчёте голосов, отданных за предложение о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, учитываются голоса собственников жилых помещений или их представителей (см. ч. 1^3 ст. 46 ЖК РФ).

[143] Количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании – обязательные сведения (п. 12 «д» Требований). Учитываются голоса всех собственников помещений, передавших свои решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование, как в ходе очного обсуждения, так и до окончания срока приема решений собственников.

[144] Учитываются голоса всех собственников жилых помещений или их представителей, передавших свои решения в письменной форме по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, как в ходе очного обсуждения, так и до окончания срока приёма решений собственников.

_____.

Общее собрание _____ кворум, _____[145]
принимать решение

имеет, не имеет *правомочно, неправомочно*

по вопросу включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, опубликованном_____ *(указать место (адрес), вебсайт (ссылка) или издание СМИ (реквизиты), в которых размещен проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, дату размещения и (или) опубликования).*

Повестка дня общего собрания[146]

1. О включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, опубликованном_____ *(указать место (адрес), вебсайт (ссылка) или издание СМИ (реквизиты), в которых размещен проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, дату размещения и (или) опубликования).*

РАССМОТРЕНИЕ ВОПРОСОВ ПОВЕСТКИ ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Вопрос 1. О включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, опубликованном_____ *(указать место (адрес), вебсайт (ссылка) или издание СМИ (реквизиты), в которых размещен проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, дату размещения и (или) опубликования).*

СЛУШАЛИ[147]**:**

_____

Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО:[148]

Включить многоквартирный дом, расположенный по адресу: _____, в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, опубликованным в _____.

(указать место (адрес), вебсайт (ссылка) или издание СМИ (реквизиты), в которых размещен проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, дату размещения и (или) опубликования).

---

[145] Правомочность (наличие или отсутствие кворума) общего собрания - обязательные сведения (п. 12 «з» Требований). Согласно ч. 3^2 ст. 45 ЖК РФ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники жилых помещений либо их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме. Кворум определяется исходя из числа голосов собственников (представителей собственников) жилых помещений, принявших участие в голосовании (передавших решения в письменной форме).

[146] Обязательные сведения (п. 12 «ж» Требований). Вопросы в повестке дня указываются в соответствии с уведомлением о проведении общего собрания (п. 16 требований).

[147] «СЛУШАЛИ», «ПРЕДЛОЖЕНО», «РЕШИЛИ» - обязательная часть каждой структурной единицы основной части содержательной части протокола (п.19 Требований), указывается по каждому вопросу повестки дня.

[148] Предложение указывается в той же формулировке, что и в форме письменного решения собственника помещения по вопросам, поставленным на голосование (бюллетене для голосования).

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников и представителей собственников жилых помещений[149] общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников и представителей собственников жилых помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу - суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения:

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

Количество голосов, поданных «ЗА» предложенное решение, составило _____% от[150] общего числа голосов собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 1: включить многоквартирный дом, расположенный по адресу: _____, в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, опубликованным в _____,

наименование СМИ, дата публикации, ссылка на публикацию

_____[151].

принято/не принято

Место (адрес) хранения копий настоящего протокола и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование[152]: _____

Место (адрес), указанные в решении общего собрания

Приложения к протоколу:[153]

---

[149] Согласно ч. 6 ст. 48 ЖК РФ при голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования.

[150] При подведении итогов голосования по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, необходимо указывать, что доля проголосовавших «за» рассчитана от общего числа голосов всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

[151] Решение о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений в многоквартирном доме (ч. 1^3 ст. 46 ЖК РФ).

[152] Информация о месте и адресе должна содержаться в протоколе общего собрания (п. 4 «е» Требований)

[153] В случае если в содержательной части протокола есть указания на приложения, то они должны прилагаться к протоколу общего собрания (п. 4 Требований). Все приложения к протоколу общего собрания должны быть пронумерованы; номер приложения, а также указание на то, что документ является приложением к протоколу общего собрания, указываются на первом листе документа (п. 21 Требований).

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме[154] на «___» _____20__г. в 1 экз. на ___ л.

2. Копия текста сообщения о проведении общего собрания[155] в 1 экз. на ____ л.

3. Документы (копии документов), подтверждающие направление, вручение сообщения о проведении общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме или его размещение в помещении данного дома, определённом решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме [156] *(например, Реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания)* в 1 экз. на ____ л.

4. Список собственников, представителей собственников помещений в многоквартирном доме, присутствующих на очном обсуждении, в 1 экз. на ___ л.

5. Список приглашенных лиц, присутствовавших на очном обсуждении, в 1 экз. на ___ л.

6. Список лиц, принявших участие в голосовании (передавших решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование),[157] в 1 экз. на ____ л.

7. *Список собственников и представителей собственников жилых помещений, принявших участие в голосовании (передавших решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование) по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, опубликованном_____ (указать место (адрес), вебсайт (ссылка) или издание СМИ (реквизиты), в которых размещен проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, дату размещения и (или) опубликования).*

8. Решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, в 1 экз. _____ шт. на _____ л.

9. Доверенности (копии доверенностей) представителей собственников помещений, принявших участие в голосовании в 1 экз. ____ шт. (*прилагаются к соответствующим решениям представителей собственников).*

10. Копии договоров социального найма жилого помещения, договоров найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в 1 экз. ____ шт. (*прилагаются к решениям нанимателей таких жилых помещений как представителей собственников)*.

11. *Документы[158], рассмотренные общим собранием в соответствии с повесткой дня общего собрания* в 1 экз. на ___ л.

12. *Итоги голосования - результаты подсчета голосов собственников жилых помещений, поданных по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с*

---

[154] Обязательное приложение к протоколу (п. 20 «а» Требований).

[155] Обязательное приложение к протоколу (п. 20 «б» Требований).

[156] Приложение должно содержать документы (копии документов), подтверждающие направление, вручение сообщения о проведении общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме либо его размещение в помещении данного дома, определённом решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме, или в системе ГИС ЖКХ в соответствии с частью 4 статьи 45, частью 2 и 3 статьи 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (п. 20 «в» Требований). Это могут быть квитанции почтовой рассылки, реестры вручения с подписями собственников помещений, фотографии размещенного в доступном для собственников месте сообщения, скриншоты, интернет-ссылки на размещенное в системе ГИС ЖКХ сообщение и др.

[157]Не входит в перечень обязательных приложений к протоколу, но именно эти сведения позволяют судить о кворуме общего собрания в форме очно-заочного голосования и разрешить возможные споры о правомочности собрания или о правомерности принятия тех или иных решений.

[158] Если вопрос повестки дня общего собрания касался рассмотрения общим собранием каких-либо документов и принятия решения относительно них, в протоколе указываются полное название и реквизиты документов (п. 17 Требований), и соответствующие документы прилагаются к протоколу (п. 20 «е» Требований).

проектом решения о комплексном развитии такой территории, опубликованном_____ (указать место (адрес), вебсайт (ссылка) или издание СМИ (реквизиты), в которых размещен проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, дату размещения и (или) опубликования) в 1 экз. на _____ л.[159]*.*

Подписи[160] [161]**:**

Председатель общего собрания[162]

_____ _____

«_____»_____ 20__ г.

Фамилия, инициалы *Подпись* *Дата проставления подписи*

Секретарь общего собрания[163]

_____ _____

«_____»_____ 20__ г.

Фамилия, инициалы *Подпись* *Дата проставления подписи*

Лица, проводившие подсчет голосов[164]:

1. _____ _____ «_____» _____ 20__ г.

Фамилия, инициалы *Подпись* *Дата проставления подписи*

2. _____ _____ «_____» _____ 20__ г.

Фамилия, инициалы *Подпись* *Дата проставления подписи*

[159] Не входит в перечень обязательных приложений к протоколу, но позволяет проверить правильность учета и подсчета голосов. При подсчете результатов голосования в электронном виде в формате Excel данное приложение представляет собой бумажную копию электронной таблицы, содержащей сведения о количестве голосов каждого голосующего «за», «против» или «воздержался» по каждому вопросу и результаты подсчета голосов.

[160] Протокол общего собрания подписывается лицом, председательствующим на общем собрании, секретарем общего собрания, а также лицами, проводившими подсчет голосов (п. 4 Требований). Подписи не могут размещаться на отдельном листе.

[161] Реквизиты подписи протокола общего собрания включают в себя сведения о фамилии и инициалах лица, проставившего подпись, подпись и дату ее проставления.

[162] Если вопрос об избрании председателя общего собрания был включен в повестку дня общего собрания и принято решение об отклонении предложенной кандидатуры, протокол общего собрания подписывается инициатором проведенного общего собрания (п. 23 Требований).

[163] Если вопрос об избрании секретаря общего собрания был включен в повестку дня общего собрания и принято решение об отклонении предложенной кандидатуры, протокол общего собрания подписывается инициатором проведенного общего собрания (п. 23 Требований).

[164] Если вопрос об избрании лиц, проводивших подсчет голосов, включен в повестку дня общего собрания и принято решение об отклонении предложенных кандидатур, протокол общего собрания подписывается инициатором проведенного общего собрания (п. 23 Требований).

Приложение № 1
к Протоколу общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
от «_____» _____ 20___ г. № ____

РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ[165],
расположенном по адресу: _____,
на «_____» _____20___ г.

№ и вид помещения в многоквартирном доме	Сведения о собственнике (собственниках) помещения[166]	Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение	Общая площадь помещения, кв. м	Доля собственника в праве собственности на помещение	Количество голосов, которыми владеет собственник[167]

[165]Обязательное приложение к протоколу общего собрания (п. 20 Требований к протоколу общего собрания). Реестр собственников помещений в многоквартирном доме должен содержать сведения о собственниках всех помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества (последнее - при наличии) собственников – физических лиц, полного наименования и основного государственного регистрационного номера (ОГРН) собственников - юридических лиц, номера принадлежащих им на праве собственности помещений в многоквартирном доме, реквизиты документов, подтверждающих их право собственности на указанные помещения, сведения о площади каждого помещения в многоквартирном доме и о доле в праве собственности на такие помещения, принадлежащей каждому из их собственников (п. 20 «а» Требований к протоколу общего собрания)
[166]Для физических лиц - фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), для юридических лиц - полное наименование и ОГРН в соответствии с учредительными документами
[167] Не указано в перечне сведений реестра в Требованиях к протоколу общего собрания, но помогает проверить правильность заполнения решений и подсчета кворума.

Итого помещений в многоквартирном доме _____, в т.ч. жилых помещений _____			Итого: общая площадь помещений _____, в т.ч. жилых помещений _____		Итого: общее число голосов собственников помещений _____, в т.ч. собственников жилых помещений _____

Приложение № 2

к Протоколу общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
от «_____» _____ 20___ г. № ____

КОПИЯ ТЕКСТА СООБЩЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, расположенном по адресу: _____,

[Копия текста сообщения о проведении общего собрания прикладывается в том виде, как оно было размещено в помещениях общего пользования в многоквартирном доме или направлено/вручено каждому собственнику помещения.]

Приложение № 3

к Протоколу общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
от «_____» _____ 20___ г. № ____

РЕЕСТР ВРУЧЕНИЯ СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ[168],
расположенном по адресу: _____,
СООБЩЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ
в форме очно-заочного голосования
с «___»_____ 20_____ г., по «___»_____ 20_____ г.

№ и вид помещения в многоквартирном доме	Сведения о собственнике (собственниках) помещения[169]	Фамилия, имя, отчество, представителя собственника[170]	Способ направления сообщения	Дата получения сообщения	Подпись собственника помещения (представителя собственника)

[168] Приложение должно содержать документы (копии документов), подтверждающие направление, вручение сообщения о проведении общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме либо его размещение в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме, или в системе ГИС ЖКХ в соответствии с частью 4 статьи 45, частью 2 и 3 статьи 47[1] Жилищного кодекса Российской Федерации сведения о собственниках помещений в многоквартирном доме (представителях собственников), которым направлены сообщения, и способе направления сообщений, дате их получения собственниками помещений (представителями собственников) (п. 20 «в» Требований). Реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания может быть одним из таких подтверждающих документов. Другими документами, в зависимости от способа направления или размещения сообщения об общем собрании, могут быть квитанции почтовой рассылки, фотографии размещенного в доступном для собственников месте сообщения, скриншоты, интернет-ссылки на размещенное в системе ГИС ЖКХ сообщение и др.

[169] Для физических лиц - фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), для юридических лиц - полное наименование и ОГРН в соответствии с учредительными документами.

[170] В том числе ФИО нанимателей жилых помещений по договору социального найма, нанимателей жилых помещений жилищного фонда социального использования, являющихся представителями собственников таких помещений.

Приложение № 4
к Протоколу общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
от «_____» _____ 20___ г. № ____

СПИСОК СОБСТВЕННИКОВ, ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ И В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,

расположенном по адресу: _____,

ПРИСУТСТВУЮЩИХ НА ОЧНОМ ОБСУЖДЕНИИ ВОПРОСОВ ПОВЕСТКИ ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

в форме очно-заочного голосования

«___»_____ 20_____ г., _____[171]

№	Сведения о собственнике помещения[172], присутствующем на общем собрании	№ и вид помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику	Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение	Количество голосов, которыми владеет собственник	Фамилия, имя, отчество, представителя собственника	Наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника[173]	Подпись лица, присутствующего на собрании
1.							
2.							

[171]Место (адрес) проведения очного обсуждения.

[172]Для физического лица - фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющем личность гражданина
Для юридического лица - полное наименование и ОГРН в соответствии с учредительными документами

[173] Доверенность, для юридических лиц также копия решений/протокола об избрании руководителя на должность, копия договора социального найма, договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Итого				_____			

Приложение № 5
к Протоколу общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
от «_____» _____ 20___ г. № ____

СПИСОК ПРИГЛАШЕННЫХ ЛИЦ, ПРИСУТСТВУЮЩИХ НА ОЧНОМ ОБСУЖДЕНИИ ВОПРОСОВ ПОВЕСТКИ ДНЯ
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,
расположенном по адресу: _____,
в форме очно-заочного голосования
«___»_____ 20_____ г., _____[174]

№	Сведения о приглашенных лицах, участвующих в общем собрании[175]	Фамилия, имя, отчество, представителя приглашенного лица	Наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя приглашенного лица	Цель участия приглашенного лица в общем собрании	Подпись лица, присутствующего на общем собрании
1.					

[174] Место (адрес) проведения очного обсуждения
[175] Для физического лица - фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющем личность гражданина
Для юридического лица - полное наименование и ОГРН в соответствии с учредительными документами

Приложение № 6
к Протоколу общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
от «_____» _____ 20___ г. № ____

СПИСОК ЛИЦ, ПРИНЯВШИХ УЧАСТИЕ В ГОЛОСОВАНИИ
(передавших решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование)
ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,
расположенном по адресу: _____,
в форме очно-заочного голосования
с «___»_____ 20_____ г. по «___»_____ 20_____ г.[176]
_____[177]

№	№ и вид помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику	Сведения о собственнике помещения[178], принявшем участие в голосовании	Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение	Общая площадь помещения, кв. м	Доля собственника в праве собственности на помещение	Количество голосов, которыми владеет собственник	Фамилия, имя, отчество представителя собственника	Наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представител

[176] Указываются даты начала и окончания голосования
[177] Место (адрес) приема решений собственников помещений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование
[178] Для физического лица - фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющем личность гражданина
Для юридического лица - полное наименование и ОГРН в соответствии с учредительными документами

	(собственникам)							**я собственника**[179]
ИТОГО:						_____		

[179] Доверенность, для юридических лиц также копия решений/протокола об избрании руководителя на должность, копия договора социального найма, договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Приложение № 7
к Протоколу общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
от «_____» _____ 20___ г. № ____

СПИСОК СОБСТВЕННИКОВ И ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____,
ПРИНЯВШИХ УЧАСТИЕ В ГОЛОСОВАНИИ (передавших решения в письменной форме)
ПО ВОПРОСУ О ВКЛЮЧЕНИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТАКОЙ ТЕРРИТОРИИ

с «___»_____ 20_____ г. по «___»_____ 20_____ г.[180]
_____[181]

№	№ жилого помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику (собственникам)	Сведения о собственнике жилого помещения[182], принявшем участие в голосовании	Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на жилое помещение	Общая площадь жилого помещения, кв. м	Доля собственника в праве собственности на жилое помещение	Количество голосов, которыми владеет собственник	Фамилия, имя, отчество нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного	Наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника

[180] Указываются даты начала и окончания голосования
[181] Место (адрес) приема решений собственников помещений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование
[182] Для физического лица - фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющем личность гражданина
Для юридического лица - полное наименование и ОГРН в соответствии с учредительными документами

							фонда социального использования - представителя собственника такого помещения	**жилого помещения**[183]
ИТОГО количество голосов собственников и представителей собственников жилых помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании:						_____		

[183] Доверенность, для юридических лиц также копия решений/протокола об избрании руководителя на должность, копия договора социального найма, договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Приложение № 8
к Протоколу общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
от «_____» _____ 20___ г. № ____

РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

расположенном по адресу:

_____,

ПО ВОПРОСАМ, ПОСТАВЛЕННЫМ НА ГОЛОСОВАНИЕ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ

в форме очно-заочного голосования

с «___»_____ 20_____ г. по «___»_____ 20_____ г.[184]

[Рекомендуется бюллетени для голосования, заполненные и переданные собственниками помещений и их представителями (включая нанимателей жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилого фонда социального использования) до окончания срока заочного голосования, скомпоновать по номерам жилых помещений от меньшего к большему. Последними приложить бюллетени голосования собственников нежилых помещений.

В случае, если участник голосования является представителем собственника помещения, рекомендуется к бюллетеню для голосования приложить доверенность, копию доверенности собственника помещения либо копию договора найма жилого помещения.

При отсутствии у нанимателя жилого помещения договора найма жилого помещения к бюллетеню голосования рекомендуется приложить выписку из списка жилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилого фонда социального использования, предоставленному уполномоченным представителем публичного собственника жилищного фонда. Такую выписку рекомендуется подписать председателю общего собрания и лицам, подсчитывающим голоса на общем собрании.]

[184] Титульный лист к пакету заполненных и переданных до окончания срока заочного голосования бюллетеней для голосования.

Приложение № 9
к Протоколу общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
от «_____» _____ 20___ г. № ____

ДОВЕРЕННОСТИ (КОПИИ ДОВЕРЕННОСТЕЙ) ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ[185]

расположенном по адресу:

_____,

ПРИНЯВШИХ УЧАСТИЕ В ГОЛОСОВАНИИ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ

в форме очно-заочного голосования

с «___»_____ 20_____ г. по «___»_____ 20_____ г.

Следующие доверенности (копии доверенностей) представителей собственников помещений в многоквартирном доме приложены к письменным решениям таких представителей по вопросам повестки дня общего собрания (см. Приложение № 8 к Протоколу общего собрания):

№ и вид помещения в многоквартирном доме	Сведения о собственнике помещения[186]	Фамилия, имя, отчество, представителя собственника	Реквизиты доверенности, удостоверяющей полномочия представителя собственника помещения

[185] Рекомендуется оформить данное приложение к протоколу общего собрания как список помещений в многоквартирном доме, собственники которых были представлены представителями на основании доверенностей.

[186] За исключением публичных собственников жилых помещений в многоквартирном доме, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилого фонда социального использования.

Приложение № 10
к Протоколу общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
от «_____» _____ 20___ г. № ____

КОПИИ ДОГОВОРОВ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ДОГОВОРОВ НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

расположенном по адресу:

_____,

НАНИМАТЕЛИ КОТОРЫХ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ В ГОЛОСОВАНИИ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ

в форме очно-заочного голосования

с «___»_____ 20_____ г. по «___»_____ 20_____ г.

Следующие копии договоров социального найма жилого помещения, договоров найма жилого помещения жилищного фонда социального использования подтверждают полномочия нанимателей таких жилых помещений в качестве представителей собственников жилых помещений голосовать на общем собрании в по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, в соответствии с частью 3.2 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, при рассмотрении данного вопроса в отношении жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, представителями собственников признаются наниматели таких жилых помещений.

Копии договоров социального найма жилого помещения, договоров найма жилого помещения жилищного фонда социального использования приложены к соответствующим письменным решениям таких нанимателей жилых помещений (см. Приложение № 8 к протоколу общего собрания).

№ жилого помещения в многоквартирном доме	Наименование публичного собственника жилого помещения	Фамилия, имя, отчество, нанимателя жилого помещения (представителя собственника)	Реквизиты договора социального найма, договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

Приложение № 11
к Протоколу общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
от «_____» _____ 20___ г. № ____

ДОКУМЕНТЫ, РАССМОТРЕННЫЕ ОБЩИМ СОБРАНИЕМ В СООТВЕТСТВИИ И ПОВЕСТКОЙ ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

расположенном по адресу:

_____,

в форме очно-заочного голосования

с «___»_____ 20_____ г., по «___»_____ 20_____ г.

[Рекомендуется указать и приложить копию опубликованного проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в который включен многоквартирный дом.]

Приложение № 12
к Протоколу общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
от «_____» _____ 20___ г. № ____

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ

РЕЗУЛЬТАТЫ ПОДСЧЕТА ГОЛОСОВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНЙ, ПОДАННЫХ ПО ВОПРОСУ
О ВКЛЮЧЕНИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТАКОЙ ТЕРРИТОРИИ

НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,
расположенном по адресу: _____,
в форме очно-заочного голосования
с «___»_____ 20_____ г. по «___»_____ 20_____ г.[187]
_____[188]

№	№ жилого помещения в многоквартирном доме, принадлежащего	Собственник помещения, (представитель собственника), принявший	Общая площадь жилого помещения, кв. м	Доля собственника в праве собственности на	Количество голосов, которыми владеет собственник	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ

[187]Указываются даты начала и окончания голосования
[188] Место (адрес) приема решений собственников помещений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование

	собственнику (собственникам)	**участие в голосовании**		**жилое помещение**				
ИТОГО:				ИТОГО:				

5. РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ПРОЕКТЫ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

В целях оказания методической и методологической поддержки субъектам Российской Федерации при подготовке решения о комплексном развитии территории жилой застройки, решений и извещения в рамках проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе посредством проведения торгов в электронной форме, а также проекта договора о комплексном развитии территории жилой застройки в настоящие Методические рекомендации включены проекты следующих документов:

- проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки;
- проект решения о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки;
- проект извещения о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки;
- проект решения о заключении договора о комплексном развитии территории жилой застройки посредством проведения торгов в электронной форме;
- проект извещения о проведении торгов в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки;
- проект договора о комплексном развитии территории жилой застройки.

5.1. Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки

Решение о КРТ жилой застройки готовится и принимается в соответствии со статьями 66 и 67 ГрК РФ. При подготовке такого проекта необходимо также учитывать и другие положения ГрК РФ, нормативные правовые акты Правительства Российской Федерации и нормативные правовые акты субъекта Российской Федерации в отношении комплексного развития территорий, принятые в соответствии с полномочиями, предусмотренными ГрК РФ.

Далее в настоящем разделе приведен рекомендуемый проект решения о КРТ жилой застройки. Детальные рекомендации по подготовке проекта решения о КРТ жилой застройки приведены в разделе 1 настоящих Методических рекомендаций.

В случае, если решение о КРТ жилой застройки принимается в отношении в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории с заключением одного договора о КРТ жилой застройки[189], рекомендуемый проект решения о КРТ жилой застройки должен содержать указанием на такие несмежные территории.

Рекомендуется в состав обосновывающих материалов к решению о КРТ жилой застройки включать его финансово-экономического обоснование (см. подраздел раздел 1.1 раздела 1 настоящих Методических рекомендаций).

Проект решения о КРТ жилой застройки и его финансово-экономическое обоснование рекомендуется предварительно направить в Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйств для согласования в рабочем порядке в случае планирования использования средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального

[189] В случаях, установленных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 9 статьи 66 ГрК РФ.

хозяйства в целях предоставления субсидии лицу, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, в целях возмещения его расходов на переселение граждан.

ПРОЕКТ

ГЛАВА МЕСТНОЙ АДМИНИСТРАЦИИ/
ВЫСШИЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ_____

(указать наименование главы местной администрации муниципального образования или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в зависимости от того, кем из указанных органов принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки)

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____[190] № _____

О РЕШЕНИИ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ_____ *(указать местоположение: наименование муниципального образования – поселения, городского округа, ограничивающие улицы)*

В целях реализации в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами _____ *(указать субъект Российской Федерации)* комплексного развития территории жилой застройки на территории муниципального образования _____ *(указать наименование муниципального образования – поселения, городского округа)*

П О С Т А Н О В Л Я Ю:

1. Принять решение о комплексном развитии территории жилой застройки на территории _____ *(указать местоположение: наименование муниципального образования – поселения, городского округа, ограничивающие улицы)* согласно приложению к настоящему постановлению.

[190] Согласно части 4 статьи 67 ГрК РФ, «решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается в срок **не более чем тридцать дней** со дня окончания срока, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах…».

2(1). При формировании проектов бюджетов _____ *(указать нужное: субъекта Российской Федерации, муниципального образования*) в период реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, указанного в пункте 1 настоящего постановления, предусматривать расходы на финансирование реализации такого решения с учетом обязательств_____ *(указать нужное: субъекта Российской Федерации, муниципалитета),* предусмотренных договором о комплексном развитии территории жилой застройки с учетом указанного решения.

[*Пункт 2(1) включается, если решением о КРТ жилой застройки предусмотрена реализация такого решения лицом, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки*.]

2(2). При формировании проектов бюджетов _____ *(указать нужное: субъекта Российской Федерации, муниципального образования*) в период реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, указанного в пункте 1 настоящего постановления, предусматривать расходы на финансирование реализации такого решения с учетом обязательств_____ *(указать нужное: субъекта Российской Федерации, муниципалитета),* предусмотренных указанным решением.

[*Пункт 2(2) включается, если решением о КРТ жилой застройки предусмотрена реализация такого решения лицом, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки*.]

3. _____ *(указать орган, уполномоченный на согласование проекта решения об изъятии)* не позднее _____дней[191] с даты принятия настоящего постановления провести в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, согласование проекта решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них

[191] Правилами согласования изъятия для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, комплексном развитии территории нежилой застройки, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 18 мая 2017 года № 594, установлен срок согласования согласующими органами – **в течение 20 рабочих дней со дня получения проекта решения об изъятии** (пункт 7 указанных Правил).

объектов недвижимости, расположенных в границах территории, в отношении которой принято решение, указанное в пункте 1 настоящего постановления, и находящихся в собственности Российской Федерации, _____*(указать наименование субъекта Российской Федерации)*, муниципальной собственности_____(*указать наименование муниципального образования*).

4. _____ *(указать орган, уполномоченный на принятие решения о проведении торгов)* не позднее _____ *(указать*[192]*)* календарных дней со дня вступления в силу настоящего постановления:

а) принять решение о проведении торгов в форме _____ *(указать: конкурса или аукциона)* на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в отношении _____ *(указать: всю территорию жилой застройки или часть (части) территории жилой застройки, подлежащую комплексному развитию на первом этапе)* в соответствии с пунктом 8(1) решения, указанного в пункте 1 настоящего постановления;

в) утвердить план-график, в том числе сроки, проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в отношении других частей территории жилой застройки, подлежащих комплексному развитию на последующих этапах.

[Пункт 4 включается в постановление в случае, если пунктом 7 решения предусмотрена реализация решения лицом (лицами), с которым (которыми) будет заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки. и решением предусмотрено поэтапное развитие отдельных частей территории и постепенное заключение договоров о КРТ жилой застройки в отношении частей территории. Подпункт «б» включается в случае, если подпунктом «а» предусмотрено заключение договора о КРТ жилой застройки в отношении части (частей) территории, подлежащей комплексному развитию на первом этапе.]

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

6. _____ *(указать уполномоченный орган)* обеспечить размещение настоящего постановления не позднее одного дня после его вступления в силу:

[192] Рекомендуется принимать решение о проведении торгов после согласования проекта решения об изъятии в сроки, указанные в пункте 3 постановления.

1) на официальном сайте _____ *(указать высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или муниципальное образование в зависимости от того, кем принято решение)* в сети "Интернет";

2) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений, публичных слушаний с использованием сети "Интернет" либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг;

3) на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около здания местной администрации, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на Территории жилой застройки.

7. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на _____ *(указать уполномоченный орган)*.

ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению

_____

(указать наименование главы местной администрации муниципального образования или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в зависимости от того, кем из указанных органов принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки)

от_____ №_____

РЕШЕНИЕ

о комплексном развитии территории жилой застройки на территории _____ *(указать местоположение: наименование муниципального образования – поселения, городского округа, ограничивающие улицы)*

1. Осуществить комплексное развитие территории жилой застройки, расположенной на территории _____ *(указать местоположение: наименование муниципального образования – поселения, городского округа, ограничивающие улицы)* в границах, определенных на схеме согласно приложению 1 к настоящему решению, и имеющей площадь_____ *(указать площадь территории)* (далее - Территория жилой застройки).

2. Установить предельный срок реализации настоящего решения - _____ с даты принятия настоящего решения (*указать предельный срок*).

3. Утвердить перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах Территории жилой застройки, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома, согласно приложению 2 к настоящему решению.

4. Утвердить перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия при реализации настоящего решения, согласно приложению 3 к настоящему решению.

[В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 года № 579 «Об утверждении Правил согласования включения в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности» возможность включения в границы территории КРТ жилой застройки земельных участков, на которых расположены объекты культурного наследия в настоящее время отсутствует, что противоречит норме пункта 6 части 1 статьи 67 ГрК РФ. В настоящее время подготовлен проект изменений в указанные Правила в целях снятия данного противоречия. Подробное описание проблемы дано в подразделе 1.2.7 раздела 1 Методических рекомендаций по комплексному развитию территорий жилой застройки. В случае внесения изменений в указанные Правила пункт 4 включается в решение при наличии на Территории жилой застройки объектов культурного наследия, подлежащих сохранению путем проведения мероприятий в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.]

5. Определить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации настоящего решения, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах Территории жилой застройки согласно приложению 4 к настоящему решению.

6. Настоящее решение подлежит реализации, в том числе при подготовке и утверждении документации по планировке Территории жилой застройки, в соответствии с указанными в приложении 5 к настоящему решению основными параметрами Архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития Территории жилой застройки, одобренной _____ (*указать наименование совета, комиссии, которой одобрена указанная Концепция, реквизиты протокола заседания совета, комиссии*).

7. Настоящее решение подлежит реализации_____ (*указать сведения о реализации решения юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, в том числе наименование такого лица, в случае, если решение принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, или о реализации такого решения лицом (лицами), с которым (которыми) будет заключен договор о комплексном развитии Территории жилой застройки*).

8(1). Установить, что в целях реализации настоящего решения торги в форме _____ *(указать: конкурса или аукциона)* на право заключения договора о

комплексном развитии Территории жилой застройки проводятся *(выбрать из подпунктов «а» - «б»)*:

а) с заключением одного договора о комплексном развитии Территории жилой застройки в отношении всей Территории жилой застройки без определения этапов (очередности) реализации настоящего решения в отношении частей Территории жилой застройки;

б) с заключением одного договора о комплексном развитии Территории жилой застройки в отношении всей Территории жилой застройки и с определением этапов (очередности) реализации настоящего решения в отношении частей Территории жилой застройки согласно приложению 6 к настоящему решению;

в) с заключением _____ *(указать количество договоров в соответствии с количеством частей Территории жилой застройки, в отношении которых поэтапно реализуется решение, в соответствии с приложением 6 к решению)* договоров о комплексном развитии Территории жилой застройки в отношении частей Территории жилой застройки и в соответствии с этапами (очередностью) реализации настоящего решения в отношении таких частей Территории жилой застройки согласно приложению 6 к настоящему решению.

[Пункт 8(1) включается в решение в случае, если пунктом 7 решения предусмотрена реализации решения лицом (лицами), с которым (которыми) будет заключен договор о комплексном развитии Территории жилой застройки. В решении устанавливается один из вариантов, указанных в подпунктах «а»-«в».]

8(2). _____ *(указать юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации)* осуществить реализацию настоящего решения *(выбрать из подпунктов «а» и «б»)*:

а) в отношении всей Территории жилой застройки без определения этапов (очередности) реализации настоящего решения в отношении частей Территории жилой застройки;

б) в отношении всей Территории жилой застройки и с определением этапов (очередности) реализации настоящего решения в отношении частей Территории жилой застройки согласно приложению 6 к настоящему решению.

[Пункт 8(2) включается в случае, если решение принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, и в пункте 7 решения установлено, что решение реализуется юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации.]

9. Установить, что при реализации настоящего решения должно быть обеспечено строительство на Территории согласно Приложению 7 к настоящему решению *(выбрать «а», «б» или оба варианта)*:

а) многоквартирного дома (домов) или дома (домов) блокированной застройки, в которых _____*(указать нужное: все жилые помещения или указать минимальное количество жилых помещений)* соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

б) многоквартирного дома (домов), являющегося наемным домом коммерческого использования и (или) социального использования *(указать нужное),* в которых _____*(указать нужное: все жилые помещения или указать минимальное количество жилых помещений)* соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

[Пункт 9 рекомендуется предусматривать в решении о КРТ жилой застройки в соответствии с частью 2 статьи 67 ГрК РФ в случае принятия решения о КРТ жилой застройки в отношении территории крупного города с высокой ценой на жилье.]

10. Установить, что при реализации настоящего решения собственникам и нанимателям по договору социального найма комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2021 года, в многоквартирных домах, _____*(указать нужное: указанных в таблицах 1 и (или) 2 приложения 2 к настоящему решению)*, предоставляются в собственность или по договору социального найма отдельная квартира в соответствии с

_____ *(указать наименование и реквизиты нормативного правового акта субъекта Российской Федерации при наличии такого акта).*

[Пункт 10 включается в решение в случае наличия нормативного правового акта субъекта Российской Федерации, принято в соответствии с частью 8 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий».]

11(1). В целях реализации настоящего решения путем заключения по результатам торгов договора о комплексном развитии Территории жилой застройки предусмотреть в таком договоре следующее распределение обязательств по строительству, реконструкции на Территории жилой застройки объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур:

а) строительство, реконструкцию объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур в рамках реализации комплексных программ развития соответствующей инфраструктуры, инвестиционных программ организаций коммунального комплекса, согласно сведениям таблицы 3 Приложения 5 к настоящему решению, отнести к обязательствам _____ *(указать нужное: субъектом Российской Федерации, муниципалитетом)* по договору о комплексном развитии Территории жилой застройки;

б) строительство, реконструкцию иных объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, согласно сведениям таблицы 3 Приложения 5 к настоящему решению, отнести к обязательствам лица, с которым будет заключен договор о комплексном развитии Территории жилой застройки.

[Пункт 11(1) включается в решение в случае, если пунктом 7 решения предусмотрена реализации решения лицом, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, и решением предусматривается распределение указанных обязательств. Может быть предусмотрено иное распределение обязательств по строительству, реконструкции объектов инфраструктуры.]

11(2). В целях реализации настоящего решения юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, установить распределение обязанностей по реализации настоящего решения между _____

(указать наименование юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации и указанного в пункте 7 решения) и _____ *(указать субъект Российской Федерации)* согласно Приложению 8 к настоящему решению.

[Пункт 11(2) включается в решение в случае, если пунктом 7 решения предусмотрена реализации решения юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации. Рекомендации по распределению таких обязанностей см. в Рекомендациях по реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации.]

Приложение 1

к решению о КРТ жилой застройки,
утвержденному постановлением

_____

(указать наименование главы местной администрации муниципального образования или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в зависимости от того, кем из указанных органов принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки)

от_____ №_____

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ

[*Рекомендуется привести:*

1) *схему границ Территории жилой застройки, на которой отражены не только границы Территории жилой застройки, но и границы территориальных зон в соответствии с правилами землепользования и застройки, а также земельных участков в границах Территории жилой застройки;*

2) перечень координат характерных точек границ Территории жилой застройки в определенной системе координат.

Границы Территории жилой застройки рекомендуется устанавливать в виде одного контура (одноконтурная граница) либо в виде нескольких контуров: одного внешнего контура и одного или нескольких внутренних контуров (многоконтурная граница), - в случае необходимости исключения из границ Территории жилой застройки земельных участков, в том числе расположенных на них зданий, строений, сооружений, иных построек, которые не могут включаться в границы Территории жилой застройки.

В случае, если решение о КРТ жилой застройки принимается в отношении двух и более несмежных территорий приводятся схема границ и перечень координат характерных точек этих границ в отношении каждой такой несмежной территории.]

Перечень координат характерных точек границ Территории жилой застройки в системе координат _____(*указать*)

Обозначение характерных точек	**Координаты, м**	
	X, м	**Y, м**
1	…	…

Приложение 2

к решению о КРТ жилой застройки,
утвержденному постановлением

_____

(указать наименование главы местной администрации муниципального образования или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в зависимости от того, кем из указанных органов принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки)

от_____ №_____

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

[Рекомендуется включать в приложение 2 информацию об объектах капитального строительства и земельных участках, на которых они расположены, в разбивке по следующим группам объектов капитального строительства:

1) многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (см. таблицу 1);

2) многоквартирные дома, которые не признаны аварийными, соответствуют установленным критериям и подлежат сносу или реконструкции (см. таблицу 2);

3) объекты индивидуального жилищного строительства, дома блокированной застройки, садовые дома, которые подлежат изъятию (в том числе земельные участки, на которых они расположены) в целях комплексного развития Территории жилой застройки для государственных или муниципальных нужд, сносу или реконструкции (при наличии) (см. таблицу 3);

4) объекты капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры), которые подлежат изъятию (в том числе земельные участки, на которых они расположены) в целях комплексного развития Территории жилой застройки для государственных или муниципальных нужд, сносу или реконструкции (при наличии) (см. таблицу 4);

5) объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур (см. таблицу 5);

6) не подлежащие сносу и реконструкции: многоквартирные дома, не признанные аварийными и не соответствующие установленным критериям, объекты индивидуального жилищного строительства, дома блокированной застройки, садовые дома, не подлежащие изъятию (в том числе земельные участки, на которых они расположены) в целях комплексного развития

Территории жилой застройки для государственных или муниципальных нужд (при наличии) (см. таблицу 6);

7) объекты капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры), которые не подлежат сносу, реконструкции и не могут быть изъяты (в том числе земельные участки, на которых они расположены) в целях комплексного развития Территории жилой застройки для государственных или муниципальных нужд (при наличии) (см. таблицу 7).

В случае, если решение о КРТ жилой застройки принимается в отношении двух и более несмежных территорий, рекомендуется составлять все таблицы приложения 2 в отношении каждой такой несмежной территории.]

Таблица 1 - Перечень многоквартирных домов (МКД), признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции

№	Адрес МКД	Кадастровые номера МКД и земельного участка, на котором расположен МКД (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен МКД (если земельный участок образован)	Поэтажная площадь МКД	Вид собственности на земельный участок, на котором расположен МКД	Основание, в соответствии с которым МКД признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (наименование, реквизиты документа)	Количество/ суммарная площадь помещений в МКД		в том числе:				Количество граждан, переселяемых из жилых помещений в МКД, занимаемых на основании:			Наличие обременений земельного участка, на котором расположен МКД	Предусмотренное мероприятие: снос или реконструкция (указать)
									количество/ суммарная площадь помещений в частной собственности		количество/ суммарная площадь помещений в муниципальной или государственной собственности						
							жилые помещения	нежилые помещения	жилые помещения	нежилые помещения	жилые помещения	нежилые помещения	права собственности	договора социального найма	иных видов договоров найма жилого помещения государственного, муниципального жилищного фонда		
I. Многоквартирные дома, признанные аварийными до 1 января 2017 года																	
II. Многоквартирные дома, признанные аварийными с 1 января 2017 года до 1 января 2021 года																	
III. Многоквартирные дома, признанные аварийными после 1 января 2021 года																	

Таблица 2 - Перечень многоквартирных домов (МКД), которые не признаны аварийными, соответствуют критериям, установленным _____*(указать реквизиты нормативного правового акта субъекта Российской Федерации, которым установлены критерии, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными)*, и подлежат сносу или реконструкции**

№	Адрес МКД	Кадастровые номера МКД и земельного участка, на котором расположен МКД (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен МКД (если земельный участок образован)	Поэтажная площадь МКД	Вид собственности на земельный участок, на котором расположен МКД	Критерий, которому соответствует МКД	Основание, в соответствии с которым МКД соответствует критерию и подлежит сносу или реконструкции (наименование, реквизиты заключения специализированной организации, которая провела обследование)	Количество / суммарная площадь помещений в МКД		в том числе:				Количество граждан, переселяемых из жилых помещений в МКД, занимаемых на основании:			Наличие обременений земельного участка, на котором расположен МКД	Способ формирования фонда капитального ремонта МКД	Предусмотренное мероприятие: снос или реконструкция (указать
										количество/ суммарная площадь помещений в частной собственности		количество/ суммарная площадь помещений в муниципальной или государственной собственности							
								жилые помещения	нежилые помещения	жилые помещения	нежилые помещения	жилые помещения	нежилые помещения	права собственности	договора социального найма	иных видов договоров найма жилого помещения государственного, муниципального жилищного фонда			
1.																			

Таблица 3 - Перечень объектов индивидуального жилищного строительства, домов блокированной застройки, садовых домов, которые подлежат изъятию (в том числе земельные участки, на которых они расположены) в целях комплексного развития Территории жилой застройки для государственных или муниципальных нужд и сносу (Объекты) *(указанная таблица включается при наличии таких объектов*)

№	Адрес Объекта		Кадастровые номера Объекта и земельного участка, на котором расположен Объект	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект	Площадь Объекта	Виды разрешенного использования земельного участка, на котором расположен Объект	Вид собственности и на Объект	Вид собственности на земельный участок, на котором расположен Объект	Критерий, которому соответствует Объект	Основание, в соответствии с которым Объект подлежит изъятию и сносу (наименование, реквизиты решения о признании Объекта аварийным, заключения специализированной организации, которая провела обследование)	Количество граждан, переселяемых из жилых помещений (Объекта), занимаемых на основании:			Наличие обременений земельного участка, на котором расположен Объект
											права собственности	договора социального найма	договора найма специализированного жилого помещения	
	I. Объекты индивидуального жилищного строительства													
	II. Дома блокированной застройки													
	III. Садовые дома													

Таблица 4 - Перечень объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры), которые подлежат изъятию (в том числе земельные участки, на которых они расположены) в целях комплексного развития Территории жилой застройки для государственных или муниципальных нужд, сносу или реконструкции *(указанная таблица включается при наличии таких объектов)*

№	Адрес Объекта	Функциональное назначение Объекта	Кадастровый номер Объекта и земельного участка, на котором расположен Объект	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект	Площадь Объекта	Виды разрешенного использования земельного участка, на котором расположен Объект	Вид собственности на Объект, сведения о собственнике Объекта	Сведения об ином правообладателе Объекта	Планируемые мероприятия в отношении Объекта:	
									Объект подлежит сносу	Объект подлежит реконструкции
1.										

Таблица 5 - Перечень объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур

№	Адрес (либо координаты) Объекта	Функциональное назначение Объекта	Кадастровый номер Объекта и земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь или протяжность Объекта	Виды разрешенного использования земельного участка, на котором расположен Объект	Вид собственности на Объект, сведения о собственнике Объекта	Сведения об ином правообладателе Объекта	Планируемые мероприятия в отношении Объекта:			
									Объект подлежит изъятию для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории и сносу или реконструкции (указать мероприятие: снос или реконструкция)	Объект не подлежит изъятию для государственных/ муниципальных нужд в целях комплексного развития территории; подлежит сносу или реконструкция в рамках программы комплексного развития соответствующей инфраструктуры (наименование и реквизиты соответствующей программы, мероприятие: снос или реконструкция)	Объект не подлежит изъятию для государственных/ муниципальных нужд в целях комплексного развития территории; подлежит сносу или реконструкции в рамках инвестиционной программы организации коммунального комплекса (наименование и реквизиты соответствующей программы, мероприятие: реконструкция или строительство)	Объект не подлежит изъятию, требует проведения мероприятий по сносу или реконструкции
I. Объекты коммунальной инфраструктуры												
1.												
II. Объекты социальной инфраструктуры												
1.												
III. Объекты транспортной инфраструктуры												
1.												

Таблица 6 - Перечень <u>не подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития Территории жилой застройки, сносу и реконструкции</u> многоквартирных домов, не признанных аварийными и не соответствующих установленным критериям, объектов индивидуального жилищного строительства, домов блокированной застройки, садовых домов, в том числе не подлежащих изъятию земельных участков, на которых они расположены *(указанная таблица включается при наличии таких объектов)*

№	Адрес Объекта	Кадастровые номера Объекта и земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь Объекта	Виды разрешенного использования земельного участка, на котором расположен Объект	Вид собственности на земельный участок, на котором расположен Объект	Количество / суммарная площадь помещений в Объекте (в отношении МКД)		в том числе в отношении МКД:				Наличие обременений земельного участка, на котором расположен Объект
									количество/ суммарная площадь помещений в частной собственности		количество/ суммарная площадь помещений в муниципальной или государственной собственности		
							жилые помещения	нежилые помещения	жилые помещения	нежилые помещения	жилые помещения	нежилые помещения	
I. Многоквартирные дома													
II. Объекты индивидуального жилищного строительства													
III. Дома блокированной застройки													
IV. Садовые дома													

Таблица 7 - Перечень <u>не подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития Территории жилой застройки, сносу и реконструкции</u> объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры), в том числе не подлежащих изъятию земельных участков, на которых они расположены *(указанная таблица включается при наличии таких объектов)*

№	Адрес Объекта	Функциональное назначение Объекта	Кадастровый номер Объекта и земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь Объекта	Виды разрешенного использования земельного участка, на котором расположен Объект	Вид собственности на Объект, сведения о собственнике Объекта	Сведения об ином правообладателе Объекта
1.								

Приложение 3

к решению о КРТ жилой застройки,
утвержденному постановлением

_____

(указать наименование главы местной администрации муниципального образования или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в зависимости от того, кем из указанных органов принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки)

от_____ №_____

[Отметим, что в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 года № 579 «Об утверждении Правил согласования включения в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности» возможность включения в границы территории КРТ жилой застройки земельных участков, на которых расположены объекты культурного наследия в настоящее время отсутствует, что противоречит норме пункта 6 части 1 статьи 67 ГрК РФ. В настоящее время подготовлен проект внесения изменений в указанные Правила в целях исключения такого противоречия. Подробное описание проблемы дано в подразделе 1.2.7 раздела 1 Методических рекомендаций по комплексному развитию территорий жилой застройки.

В случае, если решение о КРТ жилой застройки принимается в отношении двух и более несмежных территорий, рекомендуется в таблице указывать, на какой именно несмежной территории расположены объекты культурного наследия.]

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ОКН), ПОДЛЕЖАЩИХ СОХРАНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

№	Адрес и наименование ОКН	Площадь ОКН/ территории ОКН	Наименование и реквизиты акта о включении объекта в реестр ОКН/ об установлении территории ОКН	Категория историко-культурного значения ОКН (федерального, регионального, местного значения)	Сведения о границах зон охраны ОКН	Сведения об утвержденных режимах использования земель и градостроительных регламентах в границах зон охраны ОКН зон, о высотных и иных ограничениях застройки	Мероприятия по сохранению ОКН при реализации решения о КРТ жилой застройки (указать)
1.							

Приложение 4

к решению о КРТ жилой застройки,
утвержденному постановлением

_____

(указать наименование главы местной администрации муниципального образования или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в зависимости от того, кем из указанных органов принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки)

от_____ №_____

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, КОТОРЫЕ МОГУТ БЫТЬ ВЫБРАНЫ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

[Рекомендуется устанавливать виды разрешенного использования и предельные параметры в соответствии с Правилами землепользования и застройки. В случае необходимости изменения таких видов разрешенного использования и предельных параметров рекомендуется внести изменения в правила землепользования и застройки до принятия решения о КРТ жилой застройки на основе архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки.

В случае, если решение о КРТ жилой застройки принимается в отношении двух и более несмежных территорий, рекомендуется утвердить такие сведения в отношении каждой такой несмежной территории.]

Таблица - Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки _____ (*указать наименование муниципального образования – поселения, городского округа*)

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка[193]	Описание вида разрешенного использования земельного участка[5]	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка[5]	Наименование предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции[194]	Значение предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции
1. Территориальная зона (подзона внутри территориальной зоны)_____ *(указать в соответствии с Правилами землепользования и застройки)*					
1.1.					
1.1.					

[193] Указываются в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утв. приказом от 10 ноября 2020 г. № П/0412 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

[194] В соответствии с частями 2 и 3 статьи 38 ГрК РФ предельные параметры устанавливаются применительно к территориальной зоне или дифференцируются по подзонам внутри территориальной зоны. Таким образом, установление предельных параметров применительно к каждому виду разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускается.

2. Территориальная зона (подзона внутри территориальной зоны) _____ *(указать в соответствии с Правилами землепользования и застройки)*					
2.1.					
2.2.					

Приложение 5

к решению о КРТ жилой застройки,
утвержденному постановлением

_____

(указать наименование главы местной администрации муниципального образования или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в зависимости от того, кем из указанных органов принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки)

от_____ №_____

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ КОНЦЕЦИИ (МАСТЕР-ПЛАНА) КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

[В случае, если решение о КРТ жилой застройки принимается в отношении двух и более несмежных территорий, рекомендуется утвердить такие параметры, указанные в таблицах 1 – 3, в отношении каждой такой несмежной территории.]

Таблица 1 – Технико-экономические показатели планируемой застройки Территории жилой застройки

Показатели	**Территория жилой застройки**	**в том числе по элементам планировочной структуры**			
		квартал 1	квартал 2	квартал 3	квартал N
Площадь территории					
Плотность застройки					
Коэффициент застройки					
Средняя этажность					
Суммарная поэтажная площадь всех зданий					
Суммарная общая площадь всех жилых помещений					
Суммарная площадь всех нежилых помещений					
Соотношение суммарной общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих					

строительству или реконструкции (при обязательном условии размещения на первых этажах таких домов нежилых помещений)					
Количество подлежащих строительству МКД, домов блокированной застройки, в которых _____*(все жилые помещения, минимальное количество жилых помещений - указать нужное)* соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью, установленным Минстроем России/суммарная общая площадь жилых помещений в таких домах, в том числе:					
количество наемных домов социального использования/суммарная общая площадь жилых помещений в таких домах					
количество наемных домов коммерческого использования/суммарная общая площадь жилых помещений в таких домах					

[*В таблице 1 указываются технико-экономические показатели, разработанные в рамках архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития Территории жилой застройки.*]

Таблица 2 – Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности Территории жилой застройки объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения

Виды объектов инфраструктуры и их назначение	**Расчетные показатели**	
	минимально допустимый уровень обеспеченности объектами инфраструктуры	максимально допустимый уровень территориальной доступности объектов инфраструктуры для населения
Коммунальная инфраструктура, в том числе:		
теплоснабжения		
водоснабжения		
водоотведения		
электроснабжения		
газоснабжения		
ливневая канализация		
Транспортная инфраструктура, в том числе:		
улично-дорожная сеть		
места стоянок автомобилей		
общественный транспорт		
Социальная инфраструктура, в том числе:		
объекты образования:		
назначение 1		
назначение 2		
назначение N		
объекты здравоохранения:		
назначение 1		
назначение 2		
назначение N		
объекты физической культуры м массового спорта:		

назначение 1		
назначение 2		
назначение N		
объекты культуры:		
назначение 1		
назначение 2		
назначение N		

[*Таблица 2 приводится в случае, если проект решения о КРТ жилой застройки подготовлен в отношении территории, границы которой не определены в правилах землепользования и застройки в качестве территории, на которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, или не совпадают с границами такой территории, определенными в правилах землепользования и застройки, а также в случае отсутствия в составе градостроительных регламентов в правилах землепользования и застройки указанных расчетных показателей в отношении территории жилой застройки, в отношении которой принимается решение о КРТ жилой застройки. В указанных случаях в таблице 2 указываются расчетные показатели, разработанные в рамках архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития Территории жилой застройки в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. Рекомендуется детализировать в таблице 2 объекты, в том числе социальной инфраструктуры, по назначению таких объектов.]*

Таблица 3 - Перечень видов, состава и технико-экономических характеристик объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, подлежащих строительству, реконструкции на Территории жилой застройки

Виды объектов инфраструктуры и их назначение	**Технико-экономические характеристики**				**Строительство или реконструкция предусматривается:** [*в части реконструкции объектов инфраструктуры указываемые мероприятия должны соответствовать мероприятиям по реконструкции, указанным в таблице 5 Приложения 2 к решению о КРТ жилой застройки*]		
	мощность/ пропускная способность	площадь/ протяженность	категория	другие характеристики	программой комплексного развития соответствующей инфраструктуры (наименование и реквизиты соответствующей программы, мероприятие: реконструкция или строительство)	инвестиционной программой организации коммунального комплекса (наименование и реквизиты соответствующей программы, мероприятие: реконструкция или строительство)	в качестве обязательств лица, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки *(указывается в случае, если решением о КРТ предусмотрено заключение такого договора)*
Коммунальная инфраструктура, в том числе:							
объекты и сети теплоснабжения							
объекты и сети водоснабжения							
объекты и сети водоотведения							

объекты и сети электроснабжения							
объекты и сети газоснабжения							
объекты и сети ливневой канализации							
другие объекты и сети							
Транспортная инфраструктура, в том числе:							
улично-дорожная сеть							
места стоянок автомобилей							
общественный транспорт							
другие объекты и сети							
Социальная инфраструктура, в том числе:							
объекты образования:							
назначение 1							
назначение 2							
назначение N							
объекты здравоохранения:							
назначение 1							

назначение 2							
назначение N							
объекты физической культуры м массового спорта:							
назначение 1							
назначение 2							
назначение N							
объекты культуры:							
назначение 1							
назначение 2							

[*В таблице 3 указываются сведения, разработанные в рамках архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития Территории жилой застройки в соответствии с указанными в таблице 2 расчетными показателями, а также с учетом данных таблицы 5 Приложения 2.*

В случае, если решением о КРТ жилой застройки предусматривается реализация такого решения лицом, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, в таблице 3 также рекомендуется указывать распределение обязательств по строительству, реконструкции таких объектов между субъектом Российской Федерации или муниципалитетом (в зависимости от того, кто принимает решение о КРТ жилой застройки) и указанным лицом.

Обращаем внимание, что заполнение таблицы 3 застройки требует соблюдения ***требования о неснижении фактических показателей*** *обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной*

инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения на территории, установленного подпунктом «к» пункта 3 Правил согласования включения в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 года № 579.]

Приложение 6

к решению о КРТ жилой застройки,
утвержденному постановлением

_____

(указать наименование главы местной администрации муниципального образования или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в зависимости от того, кем из указанных органов принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки)

от_____ №_____

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ С УКАЗАНИЕМ ГРАНИЦ ЧАСТЕЙ ТАКОЙ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ЭТАПОВ (ОЧЕРЕДНОСТИ) РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В ОТНОШЕНИИ ТАКИХ ЧАСТЕЙ ТЕРРИТОРИИ

[На схеме отображаются границы Территории жилой застройки и перечень координат характерных точек этих границ (согласно приложению 1 к решению о КРТ жилой застройки) с указанием частей такой Территории жилой застройки, в отношении которых поэтапно реализуется такое решение с установлением очередности реализации этапов. Например: 1) часть 1 Территории жилой застройки – этап 1 - первая очередь (202_ - 202_ гг.); 2) часть 2 Территории жилой застройки – этап 2 - вторая очередь (202_ - 202_ гг.) и т.д.

В случае, если решение о КРТ жилой застройки принимается в отношении двух и более несмежных территорий, в настоящем приложении приводится схема границ и перечень координат характерных точек этих границ в отношении каждой такой несмежной территории.]

Приложение 7

к решению о КРТ жилой застройки,
утвержденному постановлением

_____

(указать наименование главы местной администрации муниципального образования или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в зависимости от того, кем из указанных органов принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки)

от_____ №_____

УСЛОВИЕ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (ДОМОВ) ИЛИ ДОМА (ДОМОВ) БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ, В КОТОРЫХ ВСЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ИЛИ МИНИМАЛЬНОЕ КОЛИЧЕСТВО ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СООТВЕТСТВУЮТ УСЛОВИЯМ ОТНЕСЕНИЯ К СТАНДАРТНОМУ ЖИЛЬЮ, И (ИЛИ) О СТРОИТЕЛЬСТВЕ НАЕМНОГО ДОМА НА ТЕРРИТОРИИ

[В Приложение 7 необходимые сведения, предусматриваемые решением о КРТ жилой застройки. В случае, если решение о КРТ жилой застройки принимается в отношении двух и более несмежных территорий, рекомендуется в таблице указать, на какой именно несмежной территории должны быть построены жилые здания.]

№	Тип жилого здания	Количество жилых зданий	Общая площадь жилых помещений в жилом здании	Количество жилых помещений в жилом здании
1.	Многоквартирный дом, в котором все жилые помещения соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью			
2.	Многоквартирный дом, в котором не менее_____*(указать минимальное количество)* жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью			

3.	Дом блокированной застройки, в котором все жилые помещения соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью			
4.	Дом блокированной застройки, в котором не менее_____*(указать минимальное количество)* жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью			
5.	Наемный дом коммерческого использования (многоквартирный дом), в котором_____*(указать нужное: все жилые помещения или указать минимальное количество жилых помещений)* соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью			
6.	Наемный дом социального использования (многоквартирный дом), в котором_____*(указать нужное: все жилые помещения или указать минимальное количество жилых помещений)* соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью			

Приложение 8

к решению о КРТ жилой застройки,
утвержденному постановлением

_____

(указать наименование главы местной администрации муниципального образования или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в зависимости от того, кем из указанных органов принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки)

от_____ №_____

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ МЕЖДУ

_____ *(указать наименование юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации и указанного в пункте 7 решения)*

И _____ *(указать субъект Российской Федерации)*

[Приложение 8 включается в случае, если пунктом 7 решения предусмотрена реализации решения юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации. Рекомендации по распределению таких обязанностей см. в Рекомендациях по реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, в разделе 2 Методических рекомендаций.]

5.2. Проект решения о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки

В соответствии с частью 1 статьи 69 ГрК РФ, торги на право заключения договора о КРТ жилой застройки могут проводиться либо в форме конкурса, либо в форме аукциона, что предопределяет содержание решения.

В соответствии с частью 2 статьи 69 ГрК РФ, порядок проведения торгов устанавливается Правительством Российской Федерации с учетом положений статьи 69 ГрК РФ – см. постановление Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 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» (далее – Правила проведения торгов).

В соответствии с частью 3 статьи 69 ГрК РФ решение о проведении торгов (в зависимости от того, кто принял решение о КРТ жилой застройки – высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или глава местной администрации) принимается уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченным органом местного самоуправления.

В соответствии с частью 2 статьи 69 ГрК РФ, Правительством Российской Федерации устанавливаются случаи и порядок заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме. Правила заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме также утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701.

Организатором торгов может быть уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации в случае принятия решения о КРТ жилой застройки высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления в случае принятия решения о КРТ жилой застройки главой местной администрации или действующая на основании договора с ними организация (абзац второй пункта 2 Правил проведения торгов).

Далее в настоящем разделе приведен рекомендуемый проект решения о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки. Проект решения о заключении договора посредством проведения торгов в электронной форме приведен в разделе 5.4 настоящих Методических рекомендаций.

Обращаем внимание, что в случае, если решение о КРТ жилой застройки, для реализации которого проводятся торги на право заключения договора о КРТ жилой застройки, принято в отношении в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о КРТ жилой застройки[195], рекомендуемый проект решения о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки должен содержать указание на такие несмежные территории.

[195] В случаях, установленных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 9 статьи 66 ГрК РФ.

ПРОЕКТ

ПРИКАЗ

ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ/ОРГАНА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ_____

(указать уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации/ уполномоченный орган местного самоуправления, принимающий решение о проведении торгов)

от _____ № _____

О ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ В ФОРМЕ _____(*указать: аукциона или конкурса)* НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, УКАЗАННОЙ В РЕШЕНИИ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ _____ *(указать местоположение: наименование муниципального образования – поселения, городского округа, ограничивающие улицы),* УТВЕРЖДЕННОМ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ

_____

(указать наименование главы местной администрации муниципального образования или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в зависимости от того, кем из указанных органов принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки)

ОТ ____ № ____

В соответствии решением о комплексном развитии территории жилой застройки, утвержденным постановлением _____ *(указать наименование главы местной администрации муниципального образования или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации)* от_____ №_____ , приказываю:

1. Провести не позднее _____(*указать)* дней со дня принятия настоящего приказа торги в форме _____ *(указать: аукциона или конкурса)* на право

заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (предмет _____ *(указать: аукциона, конкурса)*) в отношении *(выбрать подпункт «а» или «б»):*

а) территории жилой застройки, расположенной на территории муниципального образования _____ *(указать местоположение: наименование муниципального образования – поселения, городского округа, ограничивающие улицы)* в границах, определенных на схеме согласно приложению 1(1) к настоящему решению, и имеющей площадь_____ *(указать площадь территории)*;

б) части (частей) территории жилой застройки, расположенной на территории муниципального образования _____ *(указать местоположение: наименование муниципального образования – поселения, городского округа, ограничивающие улицы)* в границах, определенных на схеме согласно приложению 1(2) к настоящему решению, и имеющей площадь_____ *(указать площадь территории),* предусмотренной (предусмотренных) к комплексному развитию в _____ очередь *(указать: первую очередь, вторую очередь и т.д.)* согласно приложению 1(2) к настоящему решению.

[Включение в настоящее решение о проведении торгов подпункта «а» или «б» зависит от выбранного подхода, зафиксированного в решении о комплексном развитии территории жилой застройки. В зависимости от этого: в приложении 1(1) приводится Схема границ территории жилой застройки в соответствии с приложением 1 к решению о КРТ жилой застройки; в приложении 1(2) приводится схема границ территории жилой застройки с указанием границ частей такой территории жилой застройки и этапов (очередности) реализации решения о КРТ жилой застройки в отношении таких частей в соответствии с приложением 6 к решению о КРТ жилой застройки. При установлении срока проведения торгов необходимо учитывать, что в соответствии с пунктом 6 Правил проведения торгов извещение о проведении торгов должно быть размещено в течение 30 дней до дня проведения торгов.]

2. Определить организатором торгов: _____

(указать наименование уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации/органа местного самоуправления (в зависимости от того, кем принято решение о КРТ жилой застройки) или организацию, действующую на основании договора с таким уполномоченным органом).

3 (1). Установить начальную цену предмета аукциона: _____ (*указать начальную цену цифрами и прописью*).

[Пункт 3 (1) включается в случае принятия решения о проведении аукциона. Обращаем внимание, что Правилами проведения торгов не установлено, кто определяет начальную цену предмета аукциона: организатор торгов или уполномоченный орган, принимающий решение о проведении торгов. Рекомендуется установить начальную цену решением о проведении торгов. В соответствии с частью 5 статьи 69 ГрК РФ начальная цена торгов (аукциона) определяется в порядке, установленным высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.]

3(2). Установить, что пределы величины повышения начальной цены предмета аукциона при установлении организатором торгов «шага аукциона» составляет от _____ процентов до _____ процентов *(указать цифрами и прописью)* начальной цены предмета аукциона.

[Пункт 3(2) включается в случае принятия решения о проведении аукциона. В соответствии с пунктом 5 Правил проведения торгов, если пределы повышения начальной цены предмета аукциона не определены решением о проведении аукциона, то повышение начальной цены может осуществляться организатором торгов в пределах от 1 до 5 процентов начальной цены предмета аукциона.]

4(1). Установить следующие конкурсные условия проведения торгов в форме конкурса *(указать не менее двух, в том числе обязательно условие, указанное в подпункте «а»)*:

а) минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории жилой застройки финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов;

б) технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики (при необходимости) результатов работ, предусмотренных подпунктом «а» настоящего пункта;

в) наличие у участников конкурса необходимых для исполнения договора о комплексном развитии территории жилой застройки финансовых ресурсов, наличие на праве собственности или на ином законном основании оборудования и других материальных ресурсов, наличие специалистов и иных работников определенного уровня квалификации;

г) предельный срок выполнения работ по договору о комплексном развитии территории жилой застройки, который будет заключен по результатам торгов;

д) цена права на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки;

е) размер и характеристики площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с договором о комплексном развитии территории жилой застройки и подлежащих передаче в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

[Пункт 4(1) включается в случае принятия решения о проведении торгов в форме конкурса. Указанные возможные конкурсные условия определены пунктом 11 Правил проведения торгов, при этом установлено, что таких условий не может быть менее двух, а условие, указанное в подпункте «а», является обязательным.

В соответствии с Рекомендациями по подготовке проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в решение о КРТ жилой застройки рекомендуется включать дополнительные сведения об основных параметрах концепции архитектурно-градостроительного комплексного развития территории жилой застройки (мастер-плана), которые должны соблюдаться при осуществлении КРТ жилой застройки. В связи с этим следует учитывать, что, в случае включения в решение о КРТ жилой застройки таких дополнительных сведений, проведение конкурса в отношении таких основных параметров невозможно.

При установлении минимального объема финансирования (обязательное конкурсное условие - подпункт «а») рекомендуется указывать оценку минимально необходимых средств лица, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, в соответствии с финансово-экономическим обоснованием решения о КРТ жилой застройки (см. подраздел 1.1 раздела 1 настоящих Методических рекомендаций).

Также следует обратить внимание, что в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 67 ГрК РФ в решении о КРТ жилой застройки указывается предельный срок реализации такого решения, и, следовательно, предельный срок выполнения работ по договору о КРТ жилой застройки, который будет заключен по результатам торгов (в случае, если такой срок будет предусмотрен в качестве конкурсного условия), не может превышать предельный срок, установленный решением о КРТ жилой застройки.]

4(2). Организатору торгов определить метод (способ) и критерии оценки и сравнения предложений участников конкурса о выполнении ими конкурсных условий согласно правилам, приведенным в приложении 2 к настоящему приказу.

[Пункт 4(2) рекомендуется включать в решение в случае, если решением предусмотрено проведение торгов в форме конкурса. В соответствии с абзацем вторым пункта 5 Правил проведения торгов, метод (способ) и критерии оценки и сравнения предложений участников конкурса о выполнении ими конкурсных условий определяет организатор торгов. Поскольку организатором торгов может быть не только уполномоченный орган, но специализированная организация, то рекомендуется все-таки установить в решении о проведении торгов правила определения метода (способа) и критериев оценки и сравнения предложений участников конкурса о выполнении ими конкурсных условий.]

5. Установить сумму задатка для участия в _____ *(указать: конкурсе или аукционе)* в размере _____ *(указать цифрами и прописью).*

[Пункт 5 включается в решение о проведении торгов в случае, если предусматривается внесение такого задатка.]

6. Организатору торгов не менее чем за 30 дней до дня проведения торгов в форме _____ *(указать: аукциона, конкурса*) разместить извещение о проведении торгов _____*(указать: аукциона, конкурса)*:

а) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru);

б-1) на официальном сайте высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в сети "Интернет" и опубликовать в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации и иной официальной информации;

[Подпункт «б-1» включается в случае, если решение о КРТ жилой застройки было принято высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.]

б-2) на официальном сайте органа местного самоуправления (муниципального образования) в сети "Интернет" (или на официальном сайте

субъекта Российской Федерации, в границах которого расположено такое муниципальное образование при отсутствии у органа местного самоуправления (муниципального образования) официального сайта) и опубликовать в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации.

[Подпункт «б-2» включается в случае, если решение о КРТ жилой застройки было принято главой местной администрации.]

7. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на _____ (*указать должностное лицо*).

Приложение 1(1)

к приказу _____ *(указать уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации/ орган местного самоуправления, принимающий решение о проведении торгов)*
о принятии решения
о проведении торгов
на право заключения договора
о комплексном развитии
территории жилой застройки
от _____№_____

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ, УСТАНОВЛЕННЫЕ РЕШЕНИЕМ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, УТВЕРЖДЕННЫМ

_____ *(указать реквизиты акта, утвердившего такое решение, орган, принявший такой акт)*

[*Приводится схема и перечень координат характерных точек границ подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, установленные решением о КРТ жилой застройки.*

В случае, если решение о КРТ жилой застройки, в соответствии с которым проводятся торги, принято в отношении двух и более несмежных территорий, в настоящем приложении приводятся схема границ и перечень координат характерных точек этих границ в отношении каждой такой несмежной территории.]

Приложение 1(2)

к приказу _____ *(указать уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации/ орган местного самоуправления, принимающий решение о проведении торгов)*
о принятии решения
о проведении торгов
на право заключения договора
о комплексном развитии
территории жилой застройки
от _____№_____

УСТАНОВЛЕННЫЕ РЕШЕНИЕМ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, УТВЕРЖДЕННЫМ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ _____ *(указать наименование главы местной администрации муниципального образования или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации)* **ОТ____ №___**

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ С УКАЗАНИЕМ ГРАНИЦ ЧАСТЕЙ ТАКОЙ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ЭТАПОВ (ОЧЕРЕДНОСТИ) РЕАЛИЗАЦИИ УКАЗАННОГО РЕШЕНИЯ В ОТНОШЕНИИ ТАКИХ ЧАСТЕЙ ТЕРРИТОРИИ

[*Приводится схема и перечень координат характерных точек границ подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки с указанием границ частей такой территории и этапов (очередности) реализации указанного решения в отношении таких частей территории, установленные решением о КРТ жилой застройки*.]

Приложение 2

к приказу _____ *(указать уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации/ орган местного самоуправления, принимающий решение о проведении торгов)*
о принятии решения
о проведении торгов
на право заключения договора
о комплексном развитии
территории жилой застройки
от _____№_____

ПРАВИЛА ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕТОДА (СПОСОБОВ) И КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ И СРАВНЕНИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЙ УЧАСТНИКОВ КОНКУРСА О ВЫПОЛНЕНИИ ИМИ КОНКУРСНЫХ УСЛОВИЙ

[В соответствии с абзацем вторым пункта 5 Правил проведения торгов, метод (способ) и критерии оценки и сравнения предложений участников конкурса о выполнении ими конкурсных условий определяет организатор торгов. Рекомендуется в решении о проведении торгов установить правила для определения организатором торгов метода *(способов) и критериев оценки и сравнения предложений участников конкурса о выполнении ими конкурсных условий.*

Возможные конкурсные условия определены пунктом 11 Правил проведения торгов, при этом установлено, что таких условий должно быть не менее двух, в том числе условие, указанное в подпункте «а» пункта 11 (минимальный объем предусмотренного договором о КРТ жилой застройки финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым такой договор должен быть заключен по результатам торгов). Поэтому метод (способ) и критерии оценки и сравнения предложений участников конкурса

должны устанавливаться с учетом конкурсных условий, указанных в решении о проведении торгов.

Далее приведен условный пример возможных правил определения метода (способа) и критериев оценки и сравнения предложений участников конкурса о выполнении ими конкурсных условий.]

ПРИМЕР ВОЗМОЖНОГО МЕТОДА (СПОСОБА) И КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ И СРАВНЕНИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЙ УЧАСТНИКОВ КОНКУРСА О ВЫПОЛНЕНИИ ИМИ КОНКУРСНЫХ УСЛОВИЙ

Например, в качестве конкурсных условий установлены:

1) N рублей - минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории жилой застройки финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов;

2) S – предельный срок выполнения работ по договору о КРТ жилой застройки, который будет заключен по результатам торгов (но не более, чем на 10%, поскольку первоначально должен устанавливаться обоснованный срок).

В этом случае может быть использован следующий подход.

1) *Каждому предложению участника конкурса присваиваются баллы в отношении каждого конкурсного условия:*

0 баллов – если участник конкурса предложил условие, которое хуже конкурсного условия, или предложение не соответствует конкурсному условию;

1 балл - если предложение конкурса участника конкурса точно соответствует конкурсному условию;

2 балла - если предложение участника конкурса улучшило значение конкурсного условия на 5% (применительно к первому конкурсному условию это означает увеличение минимального объема финансирования на 5%,

применительно ко второму конкурсному условию – предельный срок снижен на 5%);

3 балла - если предложение участника конкурса улучшило значение конкурсного условия более чем на 5% (но не более 10% в отношении второго конкурсного условия).

2) *Каждому участнику конкурса присваиваются баллы в отношении всех конкурсных условий:*

0 баллов – если по хотя бы одному предложению участника конкурса присвоено 0 баллов;

сумма баллов по всем предложениям участника конкурса, если ни одному предложению участника конкурса не присвоено 0 баллов.

3) *Победителем конкурса становится участник, который наберет большее число баллов в отношении всех конкурсных условий.*

Могут быть использованы и другие подходы, в том числе устанавливающие различные приоритеты конкурсных условий.

Например, если приоритет отдается максимизации объема финансирования лицом, в которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, то можно использовать следующий подход *к присвоению баллов каждому предложению участника конкурса в отношении каждого конкурсного условия:*

0 баллов – если участник конкурса предложил условие, которое хуже конкурсного условия, или предложение не соответствует конкурсному условию;

1 балл - если предложение конкурса участника конкурса точно соответствует конкурсному условию;

2 балла - если предложение участника конкурса улучшило значение второго конкурсного условия на 5%;

3 балла – если предложение участника конкурса улучшило значение первого конкурсного условия на 5%, второго конкурсного условия – более чем на 5% (но не более 10%);

4 балла - если предложение участника конкурса улучшило значение первого конкурсного условия более чем на 5%.

5.3. Проект извещения о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки

В соответствии с Правилами проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701 (далее – Правила проведения торгов), торги проводятся организатором торгов в соответствии с решением об их проведении в форме аукциона или конкурса.

В качестве организатора торгов может выступать уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации (в случае, если решение о КРТ жилой застройки принято высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации Российской Федерации; уполномоченный органом местного самоуправления (в случае, если решение о КРТ жилой застройки принято главой местной администрации) или действующая на основании договора с ними организация.

Правилами проведения торгов установлены требования к размещению и опубликованию извещения о проведении торгов:

а) подготовка и размещение в течение 30 дней до дня проведения торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) (пункт 6 Правил проведения торгов);

б) размещение на официальном сайте высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в сети "Интернет" и опубликование в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации и иной официальной информации (в случае, если решение о КРТ жилой застройки было принято высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации), или размещение на официальном сайте органа местного самоуправления (муниципального образования) в сети

"Интернет" (или на официальном сайте субъекта Российской Федерации, в границах которого расположено такое муниципальное образование при отсутствии у органа местного самоуправления (муниципального образования) официального сайта) и опубликование в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации в случае, если решение о КРТ жилой застройки было принято главой местной администрации (пункт 7 Правил проведения торгов).

Пунктами 8 и 9 Правил проведения торгов установлены требования к содержанию извещения о проведении торгов, подлежащего опубликованию в соответствии с пунктом 7 таких Правил, и размещению на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) в соответствии с пунктом 6 таких Правил (в последнем случае в извещении указываются также дополнительные сведения).

Далее приведен рекомендуемый проект извещения о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки с учетом указанных требований.

Обращаем внимание, что в случае, в соответствии с решением о КРТ жилой застройки, для реализации которого проводятся торги на право заключения договора о КРТ жилой застройки, принято в отношении в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о КРТ жилой застройки[196], рекомендуемый проект извещения о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки должен содержать указанием на такие несмежные территории.

[196] В случаях, установленных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 9 статьи 66 ГрК РФ.

ПРОЕКТ

Утверждено

_____ *(указать реквизиты извещения,*

наименование организатора торгов)

ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ В ФОРМЕ_____ *(указать: аукциона, конкурса)*

на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки,

указанной в решении о комплексном развитии территории жилой застройки на территории _____

(указать местоположение: наименование муниципального образования – поселения, городского округа, огранивающие улицы),

утвержденном постановлением _____ *(указать наименование и реквизиты акта об утверждении решения о КРТ жилой застройки, орган, принявший такой акт)*

В соответствии с решением о комплексном развитии территории жилой застройки на территории_____ *(указать местоположение: наименование муниципального образования – поселения, городского округа, ограничивающий улицы)*, утвержденным постановлением _____ *(указать наименование и реквизиты акта об утверждении решения о КРТ жилой застройки, орган, принявший такой акт)*, и решением о проведении торгов _____*(указать наименование и реквизиты приказа о принятии решения о проведении торгов, уполномоченный орган, издавший такой приказ)* организатор торгов_____ *(указать*

наименование в соответствии с решением о проведении торгов) извещает о проведении торгов в форме _____*(указать: аукциона, конкурса – в соответствии с решением о проведении торгов)* на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки.

Приложения к настоящему извещению, ссылка на которые дана в настоящем извещении, являются неотъемлемой частью настоящего извещения.

№ пункта	Наименование пункта	Содержание пункта
[Пункты 1 – 16 включаются как в извещение, подлежащее опубликованию в соответствии с пунктом 7 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701 (далее – Правила проведения торгов), так и в извещение, подлежащее размещению на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) в соответствии с пунктом 6 Правил проведения торгов.]		
1.	Организатор торгов	_____ *(указать наименование организатора торгов в соответствии с решением о проведении торгов):* адрес места нахождения**:** _____ *(указать)*; почтовый адрес: _____ *(указать)*; адрес электронной почты: _____ *(указать)*; номер контактного телефона: _____ *(указать)*.
2.	Извещение о проведении торгов	Размещено в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru).
3.	Форма торгов	_____ *(указать: аукцион, конкурс)*.

4.	Решение о комплексном развитии территории жилой застройки	_____ *(указать наименование и реквизиты (номер, дата) акта об утверждении решения о КРТ жилой застройки, орган, принявший такой акт)*.
5.	Решение о проведении торгов	_____ *(указать наименование и реквизиты (номер, дата) приказа о принятии решения о проведении торгов, уполномоченный орган, издавший такой приказ)*
6.	Основные сведения о территории жилой застройки, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки	*(Выбрать подпункт «а» или «б» в соответствии с решением о КРТ жилой застройки)*: а) территория жилой застройки, расположенная на территории муниципального образования _____ *(указать местоположение: наименование муниципального образования – поселения, городского округа, ограничивающие улицы)* в границах, определенных на схеме согласно приложению 1(1) к настоящему извещению, и имеющая площадь_____ *(указать площадь территории)*; б) предусмотренная (предусмотренные) к комплексному развитию на _____этапе *(указать нужное: на первом этапе, на втором этапе и т.д.)* согласно приложению 1(2) к настоящему извещению часть (части) территории жилой застройки, расположенной на территории муниципального образования _____ *(указать местоположение: наименование муниципального образования – поселения, городского округа, ограничивающие улицы)* в границах, определенных на схеме согласно приложению 1(2) к настоящему извещению, и имеющей площадь_____ *(указать площадь территории).*
7(1).	Начальная цена предмета аукциона [*Пункт 7(1) включается в извещение в случае проведения торгов в форме аукциона]*	_____ *(указать размер в соответствии с решением о проведении аукциона).*

7(2).	Конкурсные условия *[Пункт 7(2) включается в извещение в случае проведения торгов в форме конкурса]*	_____ *(указать конкурсные условия в соответствии с решением о проведении торгов).*
8.	Место проведения торгов	_____ *(указать адрес.)*
9.	Дата и время начала проведения торгов	_____ *(указать дату и местное время).*
10.	Дата начала приема заявок на участие в торгах [*Дата начала приема заявок должна быть не менее 20 дней со дня размещения организатором торгов извещения о проведении торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" (пункт 18 Правил проведения торгов)]*	_____ *(указать дату).*
11.	Дата окончания приема заявок на участие в торгах [*Дата окончания приема заявок должна быть не ранее 5 дней до указанной в пункте 9 настоящего извещения даты проведения торгов (пункт 18 Правил проведения торгов)]*	_____ *(указать дату).*
12.	Время и место приема заявок на участие в торгах	Прием заявок на участие в торгах осуществляется *(выбрать из подпунктов 1 - 3 в зависимости от указанных в подпункте 1 пункта 13 извещения способов направления заявки)*:

		1) по адресу: _____ *(указать*) в случае направления заявки почтовой связью; 2) по рабочим дням с _____ до _____ *(указать местное время)* по адресу: _____ *(указать*) в случае направления заявки курьерской связью или путем личного вручения; 3) по электронной почте по адресу: _____ *(указать)* в случае направления заявки в виде заверенных электронной подписью заявителя скан-образов письменных документов.
13.	Порядок подачи заявок на участие в торгах	1) Для участия в торгах заявитель направляет организатору торгов не ранее срока, указанного в пункте 5 настоящего извещения, и не позднее срока, указанного в пункте 6 настоящего извещения, заявку на участие в торгах и документы, указанные в приложении 2 к настоящему извещению (*выбрать из подпунктов «а» - «в»*): а) почтовой и (или) курьерской связью; б) по электронной почте в виде заверенных электронной подписью заявителя скан-образов письменных документов; в) путем личного вручения уполномоченным представителем заявителя _____ *(указать работника организатора торгов или иного представителя организатора торгов)* 2) один участник торгов имеет право подать только одну заявку на участие в торгах; 3) заявка на участие в торгах, направленная организатору торгов в последний день срока приема заявок, указанный в пункте 11 настоящего извещения, любым из указанных в подпункте 1 настоящего пункта способом, считается полученной организатором торгов своевременно; 4) заявка на участие в торгах, направленная организатору торгов после последнего дня срока приема заявок, указанного в пункте 11 настоящего

		извещения, возвращается заявителю без рассмотрения в день ее поступления или в следующий за днем ее поступления рабочий день; 5) организатор торгов ведет протокол приема заявок на участие в торгах, который должен содержать сведения о заявителях, о датах подачи заявок на участие в торгах, о внесенных задатках (если пунктом 14 настоящего извещения предусмотрено внесение задатка), а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в торгах, с указанием причин отказа; 6) протокол приема заявок на участие в торгах подписывается организатором торгов в течение одного дня со дня окончания срока приема заявок; 7) заявитель становится участником торгов с момента подписания организатором торгов протокола приема заявок на участие в торгах; 8) заявителю отказывается в допуске к торгам по основаниям, указанным в приложении 3 к настоящему извещению; 9) заявители, признанные участниками торгов, и заявители, не допущенные к участию в торгах, уведомляются о принятом решении не позднее следующего дня после дня оформления данного решения протоколом приема заявок на участие в торгах; 10) задаток возвращается организатором торгов заявителю, не допущенному к участию в торгах, в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола приема заявок на участие в торгах на счет заявителя, указанный для возврата задатка в заявке на участие в торгах; [*Подпункт 9 включается в извещение, если решением о проведении торгов предусмотрена обязательность внесения задатка для участия в торгах*.] 11) заявитель имеет право отозвать принятую организатором торгов заявку на участие в торгах до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора торгов; 12) в случае отзыва заявки заявителем до дня окончания срока приема заявок организатор торгов обязан возвратить внесенный задаток заявителю в

		течение 5 рабочих дней со дня получения письменного уведомления об отзыве заявки; [*Подпункт 12 включается в извещение, если решением о проведении торгов предусмотрена обязательность внесения задатка для участия в торгах*.] 13) в случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для возврата задатков за участие в торгах участников торгов. [*Подпункт 13 включается в извещение, если решением о проведении торгов предусмотрена обязательность внесения задатка для участия в торгах*.]
14.	Реквизиты счета для внесения участниками торгов задатка за участие в торгах [*Пункт 14 включается в извещение, если решением о проведении торгов предусмотрена обязательность внесения такого задатка для участия в торгах*.]	_____ (*указать реквизиты).*
15(1).	Реквизиты счета для уплаты победителем аукциона цены предмета аукциона [*Пункт 15(1) включается в извещение в случае проведения торгов в форме аукциона.*]	_____ (*указать реквизиты*).
15(2).	Реквизиты счета для уплаты победителем конкурса цены права на заключение договора	_____ (*указать реквизиты).*

	о комплексном развитии территории жилой застройки [*Пункт 15(2) включается в извещение в случае проведения торгов в форме конкурса в случае, если в числе конкурсных условий предусмотрена уплата победителем конкурса указанной цены.*]	
16.	*Проект договора о комплексном развитии территории жилой застройки, право на заключение которого является предметом торгов* *[В пункте 10 Правил проведения торгов не указано, к какому извещению о проведении торгов прилагается проект договора о комплексном развитии территории жилой застройки: к извещению, подлежащему опубликованию в соответствии с пунктом 7 Правил проведения торгов, или к извещение, подлежащему размещению на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения*	Приведен в приложении 4 к настоящему извещению.

	информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru). В связи с этим рекомендуется прилагать данный проект к обоим вариантам извещения.]	
[Пункты 17 – 24 включаются только в извещение, подлежащее размещению на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) в соответствии с пунктом 6 Правил проведения торгов.]		
17.	Предмет торгов	Право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки, указанной в пункте 6 настоящего извещения.
18.	Требования к содержанию и форме заявки на участие в торгах	Указаны в приложении 5 к настоящему извещению.
19.	Порядок и срок отзыва заявок на участие в торгах, порядок и срок внесения изменений в такие заявки	1) Заявитель имеет право отозвать принятую организатором торгов заявку на участие в торгах до указанного в пункте 11 настоящего извещения дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора торгов в порядке и способом, указанными в пункте 12 и подпункте 1 пункта 13 настоящего извещения; 2) организатор торгов обязан возвратить внесенный задаток заявителю на счет заявителя, указанный для возврата задатка в заявке на участие в торгах, в течение пяти рабочих дней со дня получения письменного уведомления об отзыве заявки в случае, если заявитель отозвал свою заявку в соответствии с подпунктом 1 настоящего пункта; [*Подпункт 2 включается в извещение, если предусмотрено внесение задатка для участия в торгах*.]

		3) в случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном Правилами организации торгов для участников торгов; [*Подпункт 3 включается в извещение, если предусмотрено внесение задатка для участия в торгах.*] 4) заявитель вправе внести изменения в поданную заявку до указанного в пункте 11 настоящего извещения дня окончания срока приема заявок *(выбрать из подпунктов «а» и «б»)*: а) путем направления в порядке и способом, указанными в пункте 12 и подпункте 1 пункта 13 настоящего извещения, организатору торгов письменного заявления о соответствующих изменениях в заявке с приложением измененной формы заявки и (или) измененных документов, прилагаемых к заявке; б) путем отзыва заявки в соответствии с подпунктом 1 настоящего пункта и направления новой заявки в соответствии с требованиями настоящего извещения.
20.	Перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества, реестре сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий Единого	Указан в приложении 6 к настоящему извещению.

	государственного реестра недвижимости, на земельные участки, объекты недвижимого имущества, расположенные в границах территории, в отношении которой заключается договор о комплексном развитии территории жилой застройки	
21(1).	«Шаг аукциона» от начальной цены предмета аукциона *[Пункт 21(1) включается в извещение в случае проведения торгов в форме аукциона. «Шаг аукциона» устанавливается в пределах, определенных решением о проведении торгов; если решением о проведении торгов такие пределы не определены, - в пределах от 1 до 5% начальной цены аукциона.]*	_____ *(указать)*.
21(2).	Метод (способ) и критерии оценки и сравнения предложений участников торгов по выполнению конкурсных условий [*Пункт 21(2) включается в извещение в случае проведения торгов в форме конкурса*.]	Указан в приложении 7 к настоящему извещению.

22.	Размер и порядок внесения задатка за участие в торгах [*Пункт 22 включается в извещение, если решением о проведении торгов предусмотрена обязательность внесения такого задатка для участия в торгах.].*	_____ *(указать размер задатка, установленный решением о проведении торгов).* Задаток вносится в срок не позднее _____ *(указать дату и местное время)* на расчетный счет, указанный в пункте 14 настоящего извещения.
23.	Перечень документов, содержащих сведения, подтверждающие соответствие участника торгов требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дополнительным требованиям к участникам торгов, установленным Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.	1) Удостоверенные в установленном порядке копии выданных за последние пять лет разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, выданные в отношении объектов капитального строительства, при строительстве которых юридическое лицо, являющееся заявителем на участие в торгах, или его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества выступали в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда, и составляющие в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории жилой застройки. 2) _____ *(указать документы, подтверждающие дополнительные требования, установленные Правительством Российской Федерации, при наличии таких требований, за исключением, указанных в подпунктах «г» - «ж» пункта 15 Правил проведения торгов, в отношении которых подтверждающие документы установлены указанными Правилами).* 3) _____ *(указать документы, подтверждающие дополнительные требования, установленные нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, при наличии таких требований).*

Приложение 1(1)

к извещению о проведении торгов

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ, УСТАНОВЛЕННЫЕ РЕШЕНИЕМ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, УТВЕРЖДЕННЫМ

_____ *(указать реквизиты акта, утвердившего такое решение, орган, принявший такой акт)*

[*Приводится схема и перечень координат характерных точек границ подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, установленные решением о КРТ жилой застройки.*

В случае, если решение о КРТ жилой застройки, в соответствии с которым проводятся торги, принято в отношении двух и более несмежных территорий, в настоящем приложении приводятся схема границ и перечень координат характерных точек этих границ в отношении каждой такой несмежной территории.]

Приложение 1(2)

к извещению о проведении торгов

УСТАНОВЛЕННЫЕ РЕШЕНИЕМ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, УТВЕРЖДЕННЫМ _____

(указать реквизиты акта, утвердившего такое решение, орган, принявший такой акт),

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ С УКАЗАНИЕМ ГРАНИЦ ЧАСТЕЙ ТАКОЙ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ЭТАПОВ (ОЧЕРЕДНОСТИ) РЕАЛИЗАЦИИ УКАЗАННОГО РЕШЕНИЯ В ОТНОШЕНИИ ТАКИХ ЧАСТЕЙ ТЕРРИТОРИИ

[*Приводится схема и перечень координат характерных точек границ подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки с указанием границ частей такой территории и этапов (очередности) реализации указанного решения в отношении таких частей территории, установленные решением о КРТ жилой застройки*.]

Приложение 2

к извещению о проведении торгов

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫЕ ДЛЯ УЧАСТИЯ В ТОРГАХ НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

1. Заявка на участие в торгах в соответствии с формой такой заявки и требованиями к ее содержанию, указанными в пункте 18 извещения о проведении торгов, размещенном на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru).

2. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (в случае если заявителем не представлена выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, организатор торгов самостоятельно запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц).

3. Документы, указанные в пункте 23 извещения о проведении торгов, размещенном на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru).

4. Документы, подтверждающие отсутствие у заявителя недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством

Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику - юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон № 127-ФЗ). Заявитель считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки, задолженности. Такое правило не применяется в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 127-ФЗ.

5. Документы, подтверждающие полномочия представителя заявителя.

6. Письменное заявление о том, что заявитель не является ликвидируемым юридическим лицом (не находится в процессе ликвидации), а также о том, что в отношении заявителя не осуществляется на основании решения арбитражного суда одна из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ, и в отношении заявителя отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания.

7. Письменное заявление о том, что заявитель не является лицом, аффилированным с организатором торгов в случае, если организатор торгов является корпоративным юридическим лицом, с приложением к указанному заявлению списка участников (членов) заявителя - корпоративного юридического лица, способных оказывать влияние на деятельность этого юридического лица. Под такими участниками (членами) понимаются лица,

которые самостоятельно или совместно со своим аффилированным лицом (лицами) владеют более чем 20 процентами акций (долей, паев) заявителя - корпоративного юридического лица. Лицо признается аффилированным в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства Российской Федерации.

Приложение 3

к извещению о проведении торгов

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОТКАЗА В ДОПУСКЕ ЗАЯВИТЕЛЯ К ТОРГАМ НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

[*Установлены пунктом 22 Правил проведения торгов*.]

1. Заявителем не представлены или представлены несвоевременно документы, указанные в приложении 2 к настоящему извещению, либо представленные документы содержат недостоверные сведения.

2. На счет, реквизиты которого указаны в пункте 14 настоящего извещения для внесения задатка за участие в торгах, в срок, установленный для внесения задатка в пункте 22 извещения о проведении торгов, размещенном на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru), задаток не поступил либо поступил в меньшем размере по сравнению с размером, указанным в пункте 22 извещения о проведении торгов, размещенном на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru).

[Пункт 2 включается в случае, если предусмотрено обязательное внесение участниками Торгов такого задатка.]

3. Заявка по своей форме и (или) содержанию не соответствует требованиям, указанным в пункте 18 извещении о проведении торгов, размещенном в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru).

4. Заявитель не соответствует следующим требованиям:

1) требованиям части 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что участником торгов может являться юридическое лицо при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории жилой застройки;

2) в отношении заявителя проводятся процедуры ликвидации юридического лица;

3) в отношении заявителя арбитражным судом принято решение о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ;

4) в отношении заявителя арбитражным судом принято решение о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

5) в реестр недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», включены сведения о заявителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа заявителя) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта;

6) в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, включены сведения о заявителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа заявителя);

7) заявитель является лицом, аффилированным с организатором торгов;

8) дополнительным требованиям, установленным Правительством Российской Федерации:

а)

б)

…

[*Подпункт 8 включается в случае, если Правительством Российской Федерации в соответствии с ~~частью~~ подпунктом «в» пункта 15 Правил проведения торгов установлены такие дополнительные требования. В настоящее время такие дополнительные требования не установлены.]*

9) дополнительным требованиям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации:

а)

б)

…

[*Подпункт 9 включается в случае, если нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации установлены такие дополнительные требования в соответствии с подпунктом «в» пункта 15 Правил проведения торгов*.]

Приложение 4

к извещению о проведении торгов

ПРОЕКТ ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

[Рекомендуемый проект договора о КРТ жилой застройки приведен в разделе 5.6 настоящих Методических рекомендаций.]

Приложение № 5

к извещению о проведении Торгов

ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ И ФОРМЕ ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В ТОРГАХ

1. Заявка на участие в торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки представляется по форме, указанной в настоящем приложении к извещению о проведении торгов.

2. Заполнение всех разделов данной формы, указанных для заполнения заявителем, является обязательным.

ЗАЯВКА

на участие в торгах в форме _____ *(указать: аукциона, конкурса)* **на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии с извещением о проведении торгов _____**

(*указать реквизиты извещения***)**

1. Сведения о заявителе		
1.1.	Полное наименование юридического лица	
1.2.	Юридический адрес	
1.3.	Адрес места нахождения	
1.4.	Телефон	
1.5.	Банковские реквизиты счета участника торгов для возврата задатка за участие в торгах	*ИНН / ОГРН:* *КПП:*

	(указывается в случае, если решением о проведении торгов предусмотрено обязательное внесение участниками торгов задатка за участие в торгах и определен его размер)	*расчетный счет:* *наименование банка:* *корреспондентский счет:* *БИК:* *адрес места нахождения:*
2. Сведения о представителе заявителя, уполномоченном на подачу заявки на участие в торгах и участие в торгах от имени участника торгов		
2.1.	Фамилия, имя, отчество	
2.2.	Должность	
2.3.	Наименование и реквизиты документа, подтверждающие полномочия	
3. Сведения о представителе заявителя, уполномоченном на подписание договора о комплексном развитии территории жилой застройки от имени участника торгов		
3.1.	Фамилия, имя, отчество	
3.2.	Должность	
3.3.	Наименование и реквизиты документа, подтверждающие полномочия	
4. Опись документов, представленных для участия в торгах *(указать количество листов в отношении представленных документов)* *[Перечень необходимых документов указывается в соответствии с приложением 5 к настоящему извещению.]*		
4.1.	Заявка на участие в торгах	
4.2.	Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц *(в случае если заявителем не представлена выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, организатор торгов самостоятельно запрашивает сведения об участнике торгов, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, с использованием единой системы*	

	межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц)	
4.3.	Удостоверенные в установленном порядке копии выданных за последние пять лет разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, выданные в отношении объектов капитального строительства, при строительстве которых юридическое лицо, являющееся заявителем, или его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества выступали в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда, и составляющие в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории жилой застройки	
4.4.	_____ *(указать документы, подтверждающие дополнительные требования к участникам торгов, установленные Правительством Российской Федерации, при наличии таких требований, за исключением, указанных в пп. 4.6 – 4.9 настоящей описи)*	
4.5.	_____ *(указать документы, подтверждающие дополнительные требования к участникам торгов, установленные нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, при наличии таких требований)*	

4.6.	Документы, подтверждающие отсутствие у заявителя недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику - юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)». Заявитель считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки, задолженности. Такое правило не применяется в	

	случаях, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»	
4.7.	Документы, подтверждающие полномочия представителя заявителя	
4.8.	Письменное заявление о том, что заявитель не является ликвидируемым юридическим лицом (не находится в процессе ликвидации), а также о том, что в отношении заявителя не осуществляется на основании решения арбитражного суда одна из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», и в отношении заявителя отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания	
4.9.	Письменное заявление о том, что заявитель не является лицом, аффилированным с организатором торгов в случае, если организатор торгов является корпоративным юридическим лицом, с приложением к указанному заявлению списка участников (членов) участника торгов - корпоративного юридического лица, способных оказывать влияние на деятельность этого юридического лица. Под такими участниками (членами) понимаются лица, которые самостоятельно или совместно со своим аффилированным лицом	

	(лицами) владеют более чем 20 процентами акций (долей, паев) заявителя - корпоративного юридического лица. Лицо признается аффилированным в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства Российской Федерации.	
5. Конкурсные предложения заявителя *[Раздел 5 включается в заявку в случае проведения торгов в форме конкурса. Конкурсные условия указываются в соответствии с пунктом 12(2) извещения.]*		
5.1.	Конкурсное условие 1:	
5.2.	Конкурсное условие 2:	

Подпись, ФИО представителя заявителя

_____/_____ М.П.

Приложение № 6

к извещению о проведении Торгов

ПЕРЕЧЕНЬ И СОДЕРЖАНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ОБРЕМЕНЕНИЙ ПРАВ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В РЕЕСТРЕ ПРАВ, ОГРАНИЧЕНИЙ ПРАВ И ОБРЕМЕНЕНИЙ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РЕЕСТРЕ СВЕДЕНИЙ О ГРАНИЦАХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ, ДРУГИХ ИСТОЧНИКАХ, НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ ЗАКЛЮЧАЕТСЯ ДОГОВОР О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

[В соответствии с подпунктом «г» пункта 9 Правил проведения торгов, в извещение о проведении торгов, размещаемое на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) включаются только сведения об ограничениях использования, обременениях прав, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. В целях снижения рисков реализации решения о КРТ жилой застройки и полного раскрытия имеющейся информации рекомендуется также включать в извещения имеющиеся сведения об ограничениях комплексного развития территории жилой застройки из всех источников, в том числе государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности.]

Таблица 1 - Перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества Единого государственного реестра недвижимости, на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, расположенные на территории, в отношении которой заключается договор о комплексном развитии территории жилой застройки

№	Кадастровый номер земельного участка/иного объекта недвижимости	Площадь земельного участка/площадь или протяженность иного объекта недвижимости	Вид собственности на земельный участок/иной объект недвижимости	Вид разрешенного использования земельного участка	Наименование ограничения/ обременения прав на земельный участок/иной объект недвижимости	Основание возникновения ограничения/ обременения прав (наименование, реквизиты акта, решения, договора и др.)	Реквизиты внесения сведений в ЕГРН
1.							

Таблица 2 - Сведения о зонах с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) на территории, в отношении которой заключается договор о комплексном развитии территории жилой застройки

№	Наименование ЗОУИТ	Наличие (+) /отсутствие (-) в границах Территории	Наименование и реквизиты решения об установлении ЗОУИТ	Реквизиты внесения сведений о ЗОУИТ в ЕГРН (при наличии сведений в ЕГРН)	Содержание ограничений использования земельных участков в ЗОУИТ
1.	Зона охраны объектов культурного наследия				
2.	Защитная зона объекта культурного наследия				
3.	Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)				

4.	Охранная зона железных дорог				
5.	Придорожные полосы автомобильных дорог				
6.	Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)				
7.	Охранная зона линий и сооружений связи				
8.	Приаэродромная территория				
9.	Зона охраняемого объекта				
10.	Зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов				
11.	Охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы)				
12.	Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением				
13.	Водоохранная зона				
14.	Прибрежная защитная полоса				
15.	Округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов				
16.	Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемая в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зона специальной охраны				
17.	Зона затопления и подтопления				
18.	Санитарно-защитная зона				

19.	Зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства				
20.	Охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети				
21.	Зона наблюдения				
22.	Зона безопасности с особым правовым режимом				
23.	Рыбоохранная зона озера Байкал				
24.	Рыбохозяйственная заповедная зона				
25.	Зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)				
26.	Охранная зона гидроэнергетического объекта				
27.	Охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена				
28.	Охранная зона тепловых сетей				

Таблица 3 - Перечень иных ограничений в отношении земельных участков и иных объектов недвижимости в границах территории, в отношении которой заключается договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии со сведениями государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности и другими источниками

№	Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	Площадь земельного участка	Вид собственности на земельный участок	Вид разрешенного использования земельного участка	Наименование ограничения/ обременения прав	Основание возникновения ограничения (наименование, реквизиты акта, решения, договора и др.)	Источник сведений об ограничениях/ обременении прав (ГИСОГД, др.)
1.							

Таблица 4 - Описание иных существенных характеристик территории, в отношении которой заключается договор о комплексном развитии территории жилой застройки, влияющих на выполнение обязательств по такому договору

№	Наименование характеристики	Описание характеристики	Акт, иной документ, материал с обоснованием характеристики	Обоснование влияния характеристики на комплексное развитие территории
1.				

Приложение № 7

к извещению о проведении Торгов

МЕТОД (СПОСОБ) И КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ И СРАВНЕНИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЙ УЧАСТНИКОВ ТОРГОВ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КОНКУРСНЫХ УСЛОВИЙ

[Приложение 7 включается в извещение в случае проведения торгов в форме конкурса. Указать метод (способ) и критерии оценки и сравнения предложений участников торгов по выполнению конкурсных условий в соответствии с решением о проведении торгов. Пример возможного метода (способа) и критериев оценки и сравнения предложений участников конкурса о выполнении ими конкурсных условий приведен в приложении 2 к разделу 5.2 настоящих Методических рекомендаций].

5.4. Проект решения о заключении договора о комплексном развитии территории жилой застройки посредством проведения торгов в электронной форме

В соответствии с частью 1 статьи 69 ГрК РФ, торги на право заключения договора о КРТ жилой застройки могут проводиться в форме конкурса или аукциона.

В соответствии с частью 2 статьи 69 ГрК РФ, Правительством Российской Федерации устанавливаются случаи и порядок заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме. Правила заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 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» (далее – Правила проведения торгов в электронной форме).

Применительно к случаям принятия решения о КРТ жилой застройки высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации договор о КРТ жилой застройки может быть заключен посредством проведения торгов в электронной форме, если это предусмотрено решением о проведении торгов, принятым уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления (подпункт «б» пункта 1 Правил проведения торгов в электронной форме).

Организатором торгов может быть уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации в случае

принятия решения о КРТ жилой застройки высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления в случае принятия решения о КРТ жилой застройки главой местной администрации или действующая на основании договора с ними организация (пункт 4 Правил проведения торгов в электронной форме).

Проведение торгов осуществляется на электронной площадке (сайт в информационно-телекоммуникационной системе «Интернет», соответствующий установленным требованиям), определяемой в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Федеральный закон № 44-ФЗ), оператором электронной площадки (пункт 5 Правил проведения торгов в электронной форме). Для участия в торгах юридические лица должны быть зарегистрированы в качестве участников торгов в единой информационной системе в сфере закупок и аккредитованы на электронной площадке в соответствии с условиями и порядком, установленными Федеральным законом № 44-ФЗ (пункт 5 Правил проведения торгов в электронной форме).

В соответствии с частью 3 статьи 24^1 Федерального закона № 44-ФЗ Правительством Российской Федерации утвержден перечень операторов электронных площадок[197].

Требования к решению о проведении торгов в электронной форме, установленные Правилами проведения торгов в электронной форме, в целом соответствуют требованиям к решению о проведении торгов способом, установленным Правилами проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, которые утверждены тем же

[197] Перечень операторов электронных площадок, предусмотренный частью 3 статьи 24^1 Федерального закона № 44-ФЗ, частью 11 статьи 3.4 Федерального закона от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», утвержден распоряжением Правительства Российской Федерации от 12 июля 2018 г. № 1447-р.

постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701. Однако, имеются и некоторые отличия.

Далее в настоящем разделе приведен рекомендуемый проект решения о заключении договора о комплексном развитии территории жилой застройки посредством проведения торгов в электронной форме.

Обращаем внимание, что в случае, в соответствии с решением о КРТ жилой застройки, для реализации которого проводятся торги на право заключения договора о КРТ жилой застройки, принято в отношении в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о КРТ жилой застройки[198], рекомендуемый проект решения о заключении договора о комплексном развитии территории жилой застройки посредством проведения торгов в электронной форме должен содержать указание на такие несмежные территории.

[198] В случаях, установленных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 9 статьи 66 ГрК РФ.

ПРОЕКТ

ПРИКАЗ

ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ/ОРГАНА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ_____

(указать уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации/ уполномоченный орган местного самоуправления, принимающий решение о проведении торгов)

от _____ № _____

О ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЯ О ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ _____ *(указать местоположение: наименование муниципального образования – поселения, городского округа, ограничивающие улицы),* УКАЗАННОЙ В РЕШЕНИИ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, УТВЕРЖДЕННОМ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ОТ ____ № ____

_____ *(указать наименование главы местной администрации муниципального образования или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в зависимости от того, кем из указанных органов принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки),* ПОСРЕДСТВОМ ПРОВЕДЕНИЯ_____(*указать: аукциона или конкурса*) В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ

В соответствии с решением о комплексном развитии территории жилой застройки, утвержденным постановлением от____ №___ _____ *(указать наименование главы местной администрации муниципального образования или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации),* приказываю:

1. Провести не позднее _____(*указать)* дней со дня принятия настоящего приказа торги в форме _____ *(указать: аукциона или конкурса)* в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории

жилой застройки (предмет _____ *(указать: аукциона, конкурса)*) в отношении *(выбрать подпункт «а» или «б»):*

а) территории жилой застройки, расположенной на территории муниципального образования _____ *(указать местоположение: наименование муниципального образования – поселения, городского округа, ограничивающие улицы)* в границах, определенных на схеме согласно приложению 1(1) к настоящему решению, и имеющей площадь_____ *(указать площадь территории)*;

б) части (частей) территории жилой застройки, расположенной на территории муниципального образования _____ *(указать местоположение: наименование муниципального образования – поселения, городского округа, ограничивающие улицы)* в границах, определенных на схеме согласно приложению 1(2) к настоящему решению, и имеющей площадь_____ *(указать площадь территории),* предусмотренной (предусмотренных) к комплексному развитию в _____ очередь *(указать: первую очередь, вторую очередь и т.д.)* согласно приложению 1(2) к настоящему решению.

[Включение в настоящее решение о проведении торгов подпункта «а» или «б» зависит от выбранного подхода, зафиксированного в решении о комплексном развитии территории жилой застройки. В зависимости от этого: в приложении 1(1) приводится Схема границ территории жилой застройки в соответствии с приложением 1 к решению о КРТ жилой застройки; в приложении 1(2) приводится схема границ территории жилой застройки с указанием границ частей такой территории жилой застройки и этапов (очередности) реализации решения о КРТ жилой застройки в отношении таких частей в соответствии с приложением 6 к решению о КРТ жилой застройки. Срок проведения торгов необходимо согласовать со сроком размещения извещения и пунктом 6 данного решения о проведении торгов.]

2. Определить:

а) организатором торгов: _____ *(указать наименование уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации/органа местного самоуправления (в зависимости от того, кем принято решение о КРТ жилой застройки) или организацию, действующую на основании договора с таким уполномоченным органом);*

б) проведение торгов на электронной площадке: _____*(указать адрес);*

в) оператором торгов: _____*(указать).*

3(1). Установить начальную цену предмета аукциона: _____ (*указать начальную цену цифрами и прописью*).

[Пункт 3 (1) включается в случае принятия решения о проведении аукциона. В соответствии с частью 5 статьи 69 ГрК РФ начальная цена торгов (аукциона) определяется в порядке, установленным высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.]

3(2). Установить следующие конкурсные условия проведения торгов в форме конкурса *(указать не менее двух, в том числе обязательно условие, указанное в подпункте «а»)*:

а) минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории жилой застройки финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов;

б) технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики (при необходимости) результатов работ, предусмотренных подпунктом «а» настоящего пункта;

в) наличие у участников конкурса необходимых для исполнения договора о комплексном развитии территории жилой застройки финансовых ресурсов, наличие на праве собственности или на ином законном основании оборудования и других материальных ресурсов, наличие специалистов и иных работников определенного уровня квалификации;

г) предельный срок выполнения работ по договору о комплексном развитии территории жилой застройки, который будет заключен по результатам торгов;

д) цена права на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки;

е) размер и характеристики площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с договором о комплексном развитии территории жилой застройки и подлежащих передаче в собственность субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

[Пункт 3(2) включается в случае принятия решения о проведении торгов в форме конкурса. Указанные возможные конкурсные условия определены пунктом 8 Правил проведения торгов в электронной форме, при этом установлено, что таких условий не может быть менее двух, а условие, указанное в подпункте «а», является обязательным.

В соответствии с Рекомендациями по подготовке проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в решение о КРТ жилой застройки рекомендуется включать дополнительные сведения об основных параметрах концепции архитектурно-градостроительного комплексного развития территории жилой застройки (мастер-плана), которые должны соблюдаться при осуществлении КРТ жилой застройки. В связи с этим следует учитывать, что, в случае включения в решение о КРТ жилой застройки таких дополнительных сведений, проведение конкурса в отношении таких основных параметров невозможно.

При установлении минимального объема финансирования (обязательное конкурсное условие - подпункт «а») рекомендуется указывать оценку минимально необходимых средств лица, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, в соответствии с финансово-экономическим обоснованием решения о КРТ жилой застройки (см. подраздел 1.1 раздела 1 настоящих Методических рекомендаций).

Также следует обратить внимание, что в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 67 ГрК РФ в решении о КРТ жилой застройки указывается предельный срок реализации такого решения, и, следовательно, предельный срок выполнения работ по договору о КРТ жилой застройки, который будет заключен по результатам торгов (в случае, если такой срок будет предусмотрен в качестве конкурсного условия), не может превышать предельный срок, установленный решением о КРТ жилой застройки.]

4. Определить метод (способ) и критерии оценки и сравнения предложений участников конкурса о выполнении ими конкурсных условий согласно приложению 2 к настоящему приказу.

[Пункт 4 включается в решение в случае, если решением предусмотрено проведение торгов в форме конкурса.

*ПРИМЕЧАНИЕ К ПУНКТАМ 3(1), 3(2) И 4: в Правилах проведения торгов в электронной форме есть противоречие в части полномочий по установлению н*ачальной *цены предмета аукциона, или конкурсных условий и метода (способа) и критериев оценки и сравнения предложений участников торгов по их выполнению. В пункте 7 таких Правил указано, что такие параметры аукциона, конкурса устанавливаются решением о проведении торгов, а в подпунктах «а» и «б» пункта 10 - организатором торгов.*

Рекомендуется установить такие параметры аукциона или конкурса в решении о проведении торгов.]

5. Установить сумму задатка для участия в _____ *(указать: конкурсе или аукционе)* в размере _____ *(указать цифрами и прописью).*

[Пункт 5 включается в решение о проведении аукциона или конкурса в случае, если предусматривается внесение такого задатка.]

6. Организатору торгов не менее чем за 30 дней до дня проведения торгов в форме _____ *(указать: аукциона, конкурса*) разместить извещение о проведении торгов _____ *(указать: аукциона, конкурса)*:

[Правилами проведения торгов в электронной форме не установлен срок размещения извещения. Рекомендуется установить срок 30 календарных дней в соответствии с пунктом 7 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, также утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 года № 701.]

а) на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru);

б-1) на официальном сайте высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в сети "Интернет";

[Подпункт «б-1» включается в случае, если решение о КРТ жилой застройки было принято высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.]

б-2) на официальном сайте органа местного самоуправления (муниципального образования) в сети "Интернет" (или на официальном сайте субъекта Российской Федерации, в границах которого расположено такое муниципальное образование при отсутствии у органа местного самоуправления (муниципального образования) официального сайта);

[Подпункт «б-2» включается в случае, если решение о КРТ жилой застройки было принято главой местной администрации.]

в) на официальном сайте организатора торгов (при наличии такого сайта).

7. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на _____

(*указать должностное лицо*).

Приложение 1(1)

к приказу _____ *(указать уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации/ орган местного самоуправления, принимающий решение о проведении торгов)*
о заключении договора
о комплексном развитии
территории жилой застройки
посредством проведения торгов
в электронной форме
от _____№_____

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ, УСТАНОВЛЕННЫЕ РЕШЕНИЕМ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, УТВЕРЖДЕННЫМ

_____ *(указать реквизиты акта, утвердившего такое решение, орган, принявший такой акт)*

[*Приводится схема и перечень координат характерных точек границ подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, установленные решением о КРТ жилой застройки.*

В случае, если решение о КРТ жилой застройки, в соответствии с которым проводятся торги, принято в отношении двух и более несмежных территорий, в настоящем приложении приводятся схема границ и перечень координат характерных точек этих границ в отношении каждой такой несмежной территории.]

Приложение 1(2)

к приказу _____ *(указать уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации/ орган местного самоуправления, принимающий решение о проведении торгов)*
о заключении договора
о комплексном развитии
территории жилой застройки
посредством проведения торгов
в электронной форме
от _____№_____

УСТАНОВЛЕННЫЕ РЕШЕНИЕМ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, УТВЕРЖДЕННЫМ

_____ **,** *(указать реквизиты акта, утвердившего такое решение, орган, принявший такой акт)*

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ С УКАЗАНИЕМ ГРАНИЦ ЧАСТЕЙ ТАКОЙ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ЭТАПОВ (ОЧЕРЕДНОСТИ) РЕАЛИЗАЦИИ УКАЗАННОГО РЕШЕНИЯ В ОТНОШЕНИИ ТАКИХ ЧАСТЕЙ ТЕРРИТОРИИ

[*Приводится схема и перечень координат характерных точек границ подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки с указанием границ частей такой территории и этапов (очередности) реализации указанного решения в отношении таких частей территории, установленные решением о КРТ жилой застройки*.]

Приложение 2

к приказу _____ *(указать уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации/ орган местного самоуправления, принимающий решение о проведении торгов)*
о принятии решения
о проведении торгов
на право заключения договора
о комплексном развитии
территории жилой застройки
от _____№_____

МЕТОД (СПОСОБ) И КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ И СРАВНЕНИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЙ УЧАСТНИКОВ КОНКУРСА О ВЫПОЛНЕНИИ ИМИ КОНКУРСНЫХ УСЛОВИЙ

[Возможные конкурсные условия определены пунктом 8 Правил проведения торгов в электронной форме, при этом установлено, что таких условий должно быть не менее двух, в том числе условие, указанное в подпункте «а» пункта 8 указанных Правил (минимальный объем предусмотренного договором о КРТ жилой застройки финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым такой договор должен быть заключен по результатам торгов). Поэтому метод (способ) и критерии оценки и сравнения предложений участников конкурса должны устанавливаться с учетом конкурсных условий, указанных в решении о проведении торгов.

Далее приведен условный пример возможных метода (способа) и критериев оценки и сравнения предложений участников конкурса о выполнении ими конкурсных условий.]

ПРИМЕР ВОЗМОЖНОГО МЕТОДА (СПОСОБА) И КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ И СРАВНЕНИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЙ УЧАСТНИКОВ КОНКУРСА О ВЫПОЛНЕНИИ ИМИ КОНКУРСНЫХ УСЛОВИЙ

Например, в качестве конкурсных условий установлены:

1) N рублей - минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории жилой застройки финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов;

2) S – предельный срок выполнения работ по договору о КРТ жилой застройки, который будет заключен по результатам торгов (но не более, чем на 10%, поскольку первоначально должен устанавливаться обоснованный срок).

В этом случае может быть использован следующий подход.

1) *Каждому предложению участника конкурса присваиваются баллы в отношении каждого конкурсного условия:*

0 баллов – если предложение участника конкурса не соответствует конкурсному условию[199];

1 балл - если предложение участника конкурса точно соответствует конкурсному условию;

2 балла - если предложение участника конкурса улучшило значение конкурсного условия на 5% (применительно к первому конкурсному условию это означает увеличение минимального объема финансирования на 5%, применительно ко второму конкурсному условию – предельный срок снижен на 5%);

[199] В соответствии с подпунктом «л» пункта 34 Правил проведения торгов в электронной форме участник торгов, который предложил условия, которые хуже конкурсных условий, указанных в извещении о проведении торгов в форме конкурса, не допускается к участию в торгах.

3 балла - если предложение участника конкурса улучшило значение конкурсного условия более чем на 5% (но не более 10% в отношении второго конкурсного условия).

2) *Каждому участнику конкурса присваиваются баллы в отношении всех конкурсных условий:*

0 баллов – если по хотя бы одному предложению участника конкурса присвоено 0 баллов;

сумма баллов по всем предложениям участника конкурса, если ни одному предложению участника конкурса не присвоено 0 баллов.

3) *Победителем конкурса становится участник, который наберет большее число баллов в отношении всех конкурсных условий.*

Могут быть использованы и другие подходы, в том числе устанавливающие различные приоритеты конкурсных условий.

Например, если приоритет отдается максимизации объема финансирования лицом, в которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, то можно использовать следующий подход *к присвоению баллов каждому предложению участника конкурса в отношении каждого конкурсного условия:*

0 баллов – если участник конкурса предложил условие, которое хуже конкурсного условия, или предложение не соответствует конкурсному условию;

1 балл - если предложение конкурса участника конкурса точно соответствует конкурсному условию;

2 балла - если предложение участника конкурса улучшило значение второго конкурсного условия на 5%;

3 балла – если предложение участника конкурса улучшило значение первого конкурсного условия на 5%, второго конкурсного условия – более чем на 5% (но не более 10%);

4 балла - если предложение участника конкурса улучшило значение первого конкурсного условия более чем на 5%.

5.5. Проект извещения о проведении торгов в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки

В соответствии с Правилами заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701 (далее – Правила проведения торгов в электронной форме), торги проводятся в соответствии с решением о проведении торгов в форме аукциона или конкурса.

Организатором торгов может быть уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации в случае принятия решения о КРТ жилой застройки высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления в случае принятия решения о КРТ жилой застройки главой местной администрации или действующая на основании договора с ними организация (пункт 4 Правил проведения торгов в электронной форме).

Проведение торгов осуществляется на электронной площадке (сайт в информационно-телекоммуникационной системе «Интернет», соответствующий установленным требованиям), определяемой в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Федеральный закон № 44-ФЗ), оператором электронной площадки (пункт 5 Правил проведения торгов в электронной форме).

Для участия в торгах юридические лица должны быть зарегистрированы в качестве участников торгов в единой информационной системе в сфере закупок и аккредитованы на электронной площадке в соответствии с условиями и порядком таких регистрации и аккредитации, установленными

Федеральным законом № 44-ФЗ (пункт 5 Правил проведения торгов в электронной форме).

В соответствии с частью 3 статьи 24^1 Федерального закона № 44-ФЗ Правительством Российской Федерации утвержден перечень операторов электронных площадок[200].

Установленные Правилами проведения торгов в электронной форме требования к содержанию извещения о проведении торгов в электронной форме и его размещению несколько отличаются от требований, установленных Правилами проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, которые утверждены тем же постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701.

Основные отличия состоят в следующем. Короткое извещение о проведении торгов традиционным способом подлежит опубликованию в ~~официальном~~ установленном порядке и размещению на официальных сайтах субъекта Российской Федерации или муниципального образования, а полное извещение – размещению на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", используемом для размещения информации о торгах (www.torgi.gov.ru). В случае же проведения торгов в электронной форме одно полное извещение о торгах подлежит размещению (подпункт «ж» пункта 10 и пункт 13 Правил проведения торгов в электронной форме):

1) на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", используемом для размещения информации о торгах (www.torgi.gov.ru);

2) на официальном сайте высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в сети «Интернет», принявшего решение о КРТ жилой застройки;

---

[200] Перечень операторов электронных площадок, предусмотренный частью 3 статьи 24^1 Федерального закона № 44-ФЗ, частью 11 статьи 3.4 Федерального закона от 18 июля № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», утвержден распоряжением Правительства Российской Федерации от 12 июля 2018 г. № 1447-р.

3) на официальном сайте органа местного самоуправления (муниципального образования) в сети «Интернет» (или на официальном сайте субъекта Российской Федерации, в границах которого расположено такое муниципальное образование при отсутствии у органа местного самоуправления (муниципального образования) официального сайта) в случае принятия решения о КРТ жилой застройки главой местной администрации;

4) на официальном сайте организатора торгов (при наличии такого сайта).

Кроме того, в соответствии с пунктами 24 и 25 Правил проведения торгов в электронной форме в течение 3 календарных дней до дня размещения извещения о проведении торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» уведомление о проведении торгов направляется оператору электронной площадки организатором торгов, а оператор электронной площадки размещает извещение о проведении торгов на электронной площадке в день размещения извещения о проведении торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет».

Далее приведен рекомендуемый проект извещения о проведении торгов в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки.

Обращаем внимание, что в случае, в соответствии с решением о КРТ жилой застройки, для реализации которого проводятся торги на право заключения договора о КРТ жилой застройки, принято в отношении в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о КРТ жилой застройки[201], рекомендуемый проект извещения о проведении торгов в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки должен содержать указание на такие несмежные территории.

[201] В случаях, установленных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 9 статьи 66 ГрК РФ.

ПРОЕКТ

Утверждено

_____ *(указать реквизиты извещения,*

наименование организатора торгов)

ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ

В ФОРМЕ_____ *(указать: аукциона, конкурса)* **В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ**

на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки,

указанной в решении о комплексном развитии территории жилой застройки на территории _____

*(указать местоположение: наименование муниципального образования – поселения, городского округа, огранивающие улицы)***,**

утвержденном постановлением _____ *(указать наименование и реквизиты акта об утверждении решения о КРТ жилой застройки, орган, принявший такой акт)*

В соответствии с решением о комплексном развитии территории жилой застройки на территории_____ *(указать местоположение: наименование муниципального образования – поселения, городского округа, ограничивающий улицы)*, утвержденным постановлением _____ *(указать наименование и реквизиты акта об утверждении решения о КРТ жилой застройки, орган, принявший такой акт)*, и решением о проведении торгов _____*(указать наименование и реквизиты приказа о принятии*

решения о проведении торгов, уполномоченный орган, издавший такой приказ) организатор торгов_____ *(указать наименование в соответствии с решением о проведении торгов)* извещает о проведении торгов в форме _____*(указать: аукциона, конкурса – в соответствии с решением о проведении торгов*) в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки.

Приложения к настоящему извещению, ссылка на которые дана в настоящем извещении, являются неотъемлемой частью настоящего извещения.

№ пункта	Наименование пункта	Содержание пункта
1.	Дата и время начала проведения торгов	_____ *(указать дату).* _____ *(указать время)* в соответствии с местным временем часового пояса, в котором функционирует электронная площадка *(дать четкое разъяснение)*. *[В соответствии с пунктом 36 Правил проведения торгов в электронной форме время создания, получения и отправки электронных документов на электронной площадке, а также время проведения торгов соответствуют местному времени часового пояса, в котором функционирует электронная площадка. С учетом этого правила рекомендуется при указании времени проведения торгов в настоящем пункте, а также начала и окончания регистрации заявок на участие в торгах в пунктах 4 и 5 извещения давать четкие разъяснения участникам торгов.]*
2.	Организатор торгов	_____ *(указать наименование организатора торгов в соответствии с решением о проведении торгов):* адрес места нахождения**:** _____ *(указать)*; почтовый адрес: _____ *(указать)*; адрес электронной почты: _____ *(указать)*; номер контактного телефона: _____ *(указать)*.

3.	Адрес электронной площадки, на которой будут проводиться торги	_____ *(указать)*
4.	Дата и время начала регистрации заявок на участие в торгах	_____ *(указать дату).* _____ *(указать время)* в соответствии с местным временем часового пояса, в котором функционирует электронная площадка *(дать четкое разъяснение)*.
5.	Дата и время окончания регистрации заявок на участие в торгах *[В соответствии с абзацем первым пункта 28 Правил проведения торгов в электронной форме, прием заявок на участие в торгах и прилагаемых к ним документов осуществляется в течение не менее 25 календарных дней и заканчивается не позднее чем за 3 рабочих дня до дня проведения торгов.]*	_____ *(указать дату).* _____ *(указать время)* в соответствии с местным временем часового пояса, в котором функционирует электронная площадка *(дать четкое разъяснение)*.
6.	Решение о комплексном развитии территории жилой застройки	_____ *(указать наименование и реквизиты (номер, дата) акта об утверждении решения о КРТ жилой застройки, орган, принявший такой акт)*.
7.	Решение о проведении торгов	_____ *(указать наименование и реквизиты (номер, дата) приказа о принятии решения о проведении торгов, уполномоченный орган, издавший такой приказ)*

8.	Основные сведения о территории, в отношении которой заключается договор о комплексном развитии территории жилой застройки, путем указания местоположения и границ такой территории, ее площади либо об отдельном этапе реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки	*(Выбрать подпункт «а» или «б» в соответствии с решением о КРТ жилой застройки):* а) территория жилой застройки, расположенная на территории муниципального образования _____ *(указать местоположение: наименование муниципального образования – поселения, городского округа, ограничивающие улицы)* в границах, определенных на схеме согласно приложению 1(1) к настоящему извещению, и имеющая площадь_____ *(указать площадь территории);* б) предусмотренная (предусмотренные) к комплексному развитию на _____этапе *(указать нужное: на первом этапе, на втором этапе и т.д.)* согласно приложению 1(2) к настоящему извещению часть (части) территории жилой застройки, расположенной на территории муниципального образования _____ *(указать местоположение: наименование муниципального образования – поселения, городского округа, ограничивающие улицы)* в границах, определенных на схеме согласно приложению 1(2) к настоящему извещению, и имеющей площадь_____ *(указать площадь территории).*
9.	Форма торгов	_____ *(указать: аукцион, конкурс)* в электронной форме.
10.	Форма заявки на участие в торгах	Приведена в приложении 2 к настоящему извещению. Заявка на участие в торгах подается путем заполнения ее электронной формы, размещенной в открытой для доступа неограниченного круга лиц части электронной площадки, с приложением электронных образов документов, указанных в пункте 17 настоящего извещения. Один участник торгов имеет право подать только одну заявку на участие в торгах. *[Данные правила установлены пунктами 29 и 30 Правил проведения торгов в электронной форме. Рекомендуется привести в извещении данные правила.]*

11.	Порядок и срок отзыва заявок на участие в торгах, порядок и срок внесения изменений в такие заявки	1) Заявитель имеет право отозвать заявку на участие в торгах не позднее указанного в пункте 5 настоящего извещения дня и времени окончания приема заявок на участие в торгах путем направления уведомления об отзыве заявки на электронную площадку, указанную в пункте 3 настоящего извещения; 2) уведомление об отзыве заявки вместе с заявкой на участие в торгах в течение одного часа поступает в личный кабинет организатора торгов, о чем участнику торгов, отозвавшему свою заявку на участие в торгах, направляется соответствующее уведомление; 3) в случае отзыва заявки на участие в торгах в соответствии с подпунктом 1 настоящего пункта задаток за участие в торгах участника торгов, отозвавшего заявку, подлежит возврату в течение 5 календарных дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки путем прекращения блокирования денежных средств на банковском счете участника торгов, открытый в одном из банков, перечень которых предусмотрен подпунктом «а» пункта 1 части 5 статьи 44 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»; *[Подпункт 2 включается в извещение, если предусмотрено внесение задатка для участия в торгах.]* 4) в случае отзыва участником торгов своей заявки на участие в торгах позднее дня окончания приема заявок задаток за участие в торгах возвращается в порядке, установленном для заявителей, не допущенных к торгам; *[Подпункт 3 включается в извещение, если предусмотрено внесение задатка для участия в торгах.]* 5) заявитель вправе внести изменения в поданную заявку на участие в торгах не позднее указанного в пункте 5 настоящего извещения дня и времени окончания приема заявок на участие в торгах путем отзыва заявки в

		соответствии с подпунктом 1 настоящего пункта и направления новой заявки в соответствии с требованиями настоящего извещения.
12(1).	Начальная цена предмета аукциона [*Пункт 12(1) включается в извещение в случае проведения торгов в форме аукциона]*	_____ *(указать размер в соответствии с решением о проведении торгов в форме аукциона).*
12(2).	Конкурсные условия *[Пункт 12(2) включается в извещение в случае проведения торгов в форме конкурса]*	_____ *(указать конкурсные условия в соответствии с решением о проведении торгов в форме конкурса).*
13.	Перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества, реестре сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий Единого государственного реестра недвижимости, на земельные участки, объекты недвижимого имущества, расположенные в границах территории, в отношении которой заключается договор о	Приведен в приложении 3 к настоящему извещению.

	комплексном развитии территории жилой застройки	
14(1).	«Шаг аукциона» от начальной цены предмета аукциона *[Пункт 14(1) включается в извещение в случае проведения торгов в форме аукциона.*	_____ *(указать фиксированную сумму, но не более 5% от начальной цены аукциона)*.
14(2).	Метод (способ) и критерии оценки и сравнения предложений участников торгов по выполнению конкурсных условий [*Пункт 14(2) включается в извещение в случае проведения торгов в форме конкурса*.]	Указан в приложении 4 к настоящему извещению.
15.	Размер задатка за участие в торгах, срок и порядок его внесения [*Пункт 15 включается в извещение, если решением о проведении торгов предусмотрена обязательность внесения такого задатка для участия в торгах.]*	Размер задатка: _____ *(указать размер, установленный решением о проведении торгов).* Срок внесения задатка: не позднее _____ *(указать дату и местное время)*. Порядок внесения задатка: на банковский счет участника торгов, открытый в одном из банков, перечень которых предусмотрен подпунктом «а» пункта 1 части 5 статьи 44 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»[202].

[202] Во исполнение данной нормы распоряжением Правительства Российской Федерации от 13 июля 2018 года № 1451-р утвержден перечень банков, на банковский счета которых вносятся денежные средства для обеспечения заявки на участие в закупке при проведении предусмотренных Федеральным законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» электронных процедур».

		[В Правилах проведения торгов в электронной форме есть противоречие и ошибки в отношении счета, на который должен быть внесен задаток. *В подпункте «р» пункта 13 указанных Правил указано, что извещение о проведении торгов должно содержать «реквизиты счета для перечисления задатка».* *С другой стороны, в пункте 15 Правил проведения торгов в электронной форме указано, что «внесение участником торгов денежных средств в качестве задатка за участие в торгах осуществляется на банковский счет такого участника торгов, открытый в одном из банков, перечень которых предусмотрен частью 10 статьи 44 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – специальный счет)». В данной норме дана неправильная ссылка на норму статьи 44 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»: вместо ссылки на подпункт «а» пункта 1 части 5 статьи 44 ошибочно указана ссылка на часть 10 статьи 44.* *Аналогичные требования в отношении внесения задатка на специальный счет установлены также пунктами. 39 и 62 Правил проведения торгов в электронной форме.* *В связи с указанным при подготовке извещения рекомендуется исходить из нормы пункта 15 Правил проведения торгов в электронной форме и не указывать в извещении реквизиты счета для перечисления задатка. Необходимость указания реквизитов указанного специального счета участника торгов рекомендуется предусмотреть в форме заявки на участие в торгах, приведенной в приложении 2 к настоящему извещению.]*
16(1).	Реквизиты счета для уплаты победителем аукциона цены предмета аукциона [*Пункт 16(1) включается в извещение в случае проведения торгов в форме аукциона.*]	_____ (*указать реквизиты*).
16(2).	Реквизиты счета для уплаты победителем конкурса цены	_____ (*указать реквизиты).*

	права на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки [*Пункт 16(2) включается в извещение в случае проведения торгов в форме конкурса в случае, если в числе конкурсных условий предусмотрена уплата победителем конкурса указанной цены.*]	
17.	Перечень документов, представляемых для участия в торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки *[Подпунктом «с» пункта 13 Правил проведения торгов в электронной форме предусмотрено указание в извещении только перечня документов, содержащих сведения, подтверждающие соответствие участника торгов требованиям, установленным в части 6 статьи 69 ГрК РФ. Однако, в пунктах 39 и 62 Правил проведения торгов указано, что перечень прилагаемых к заявке документов должен быть указан в извещении. В связи с этим, рекомендуется в извещении*	Указан в приложении 5 к настоящему извещению.

	приводить полный перечень документов, которые необходимо представить для участия в торгах.]	
18.	Проект договора о комплексном развитии территории жилой застройки, право на заключение которого является предметом торгов	Приведен в приложении 6 к настоящему извещению.

Приложение 1(1)

к извещению о проведении торгов
в электронной форме

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ, УСТАНОВЛЕННЫЕ РЕШЕНИЕМ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, УТВЕРЖДЕННЫМ

_____ *(указать реквизиты акта, утвердившего такое решение, орган, принявший такой акт)*

[*Приводится схема и перечень координат характерных точек границ подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, установленные решением о КРТ жилой застройки.*

В случае, если решение о КРТ жилой застройки, в соответствии с которым проводятся торги, принято в отношении двух и более несмежных территорий, в настоящем приложении приводятся схема границ и перечень координат характерных точек этих границ в отношении каждой такой несмежной территории.]

Приложение 1(2)

к извещению о проведении торгов
в электронной форме

УСТАНОВЛЕННЫЕ РЕШЕНИЕМ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, УТВЕРЖДЕННЫМ _____

(указать реквизиты акта, утвердившего такое решение, орган, принявший такой акт),

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ С УКАЗАНИЕМ ГРАНИЦ ЧАСТЕЙ ТАКОЙ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ЭТАПОВ (ОЧЕРЕДНОСТИ) РЕАЛИЗАЦИИ УКАЗАННОГО РЕШЕНИЯ В ОТНОШЕНИИ ТАКИХ ЧАСТЕЙ ТЕРРИТОРИИ

[*Приводится схема и перечень координат характерных точек границ подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки с указанием границ частей такой территории и этапов (очередности) реализации указанного решения в отношении таких частей территории, установленные решением о КРТ жилой застройки*.]

Приложение 2

к извещению о проведении торгов
в электронной форме

ФОРМА ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В ТОРГАХ
В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ

ЗАЯВКА

на участие в торгах в форме _____ *(указать: аукциона, конкурса)* **в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии с извещением о проведении торгов _____ (***указать реквизиты извещения***)**

1. Сведения об участнике торгов		
1.1.	Полное наименование юридического лица	
1.2.	Юридический адрес	
1.3.	Адрес места нахождения	
1.4.	Телефон	
1.5.	Банковские реквизиты специального счета участника торгов для внесения задатка за участие в торгах *(открытый в одном из банков, перечень которых предусмотрен подпунктом «а» пункта 1 части 5 статьи 44 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров,*	*ИНН / ОГРН:* *КПП:* *расчетный счет:* *наименование банка:* *корреспондентский счет:*

	работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд») *[Пункт 1.5 указывается в случае, если решением о проведении торгов предусмотрено обязательное внесение участниками торгов задатка за участие в торгах и определен его размер.]*	*БИК:* *адрес места нахождения:*
2. Сведения о представителе участника торгов, уполномоченном на подачу заявки на участие в торгах и участие в торгах от имени участника торгов		
2.1.	Фамилия, имя, отчество	
2.2.	Должность	
2.3.	Наименование и реквизиты документа, подтверждающие полномочия	
3. Сведения о представителе участника торгов, уполномоченном на подписание договора о комплексном развитии территории жилой застройки от имени участника торгов		
3.1.	Фамилия, имя, отчество	
3.2.	Должность	
3.3.	Наименование и реквизиты документа, подтверждающие полномочия	
4. Опись документов, представленных участником торгов для участия в торгах *(указать количество листов в отношении представленных документов)* *[Перечень необходимых документов указывается в соответствии с приложением 5 к настоящему извещению.]*		
4.1.	Заявка на участие в торгах	
4.2.	Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц *(в случае если участником торгов не представлена выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, организатор торгов самостоятельно запрашивает сведения об участнике торгов, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе*	

	исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц)	
4.3.	Удостоверенные в установленном порядке копии выданных за последние пять лет разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, выданные в отношении объектов капитального строительства, при строительстве которых юридическое лицо, являющееся участником торгов, или его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества выступали в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда, и составляющие в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории жилой застройки	
4.4.	_____ *(указать документы, подтверждающие дополнительные требования к участникам торгов, установленные Правительством Российской Федерации, при наличии таких требований, за исключением, указанных в пп. 4.6 – 4.9 настоящей описи)*	
4.5.	_____ *(указать документы, подтверждающие дополнительные требования к участникам торгов, установленные нормативным правовым актом*	

	субъекта Российской Федерации, при наличии таких требований)	
4.6.	Документы, подтверждающие отсутствие у участника торгов недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности участника торгов по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику - юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)». Участник торгов считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому	

	заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки, задолженности. Такое правило не применяется в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»	
4.7.	Документы, подтверждающие полномочия представителя участника торгов	
4.8.	Письменное заявление о том, что участник торгов не является ликвидируемым юридическим лицом (не находится в процессе ликвидации), а также о том, что в отношении участника торгов не осуществляется на основании решения арбитражного суда одна из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», и в отношении участника торгов отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания	
4.9.	Письменное заявление о том, что участник торгов не является лицом, аффилированным с организатором торгов, в случае, если организатор торгов является корпоративным юридическим лицом, с приложением к указанному заявлению списка участников (членов) участника торгов - корпоративного юридического лица, способных оказывать влияние на деятельность	

	этого юридического лица. Под такими участниками (членами) понимаются лица, которые самостоятельно или совместно со своим аффилированным лицом (лицами) владеют более чем 20 процентами акций (долей, паев) участника торгов - корпоративного юридического лица. Лицо признается аффилированным в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства Российской Федерации	
5. Конкурсные предложения участника торгов *[Раздел 5 включается в заявку в случае проведения торгов в форме конкурса. Конкурсные условия указываются в соответствии с пунктом 12(2) извещения.]*		
5.1.	Конкурсное условие 1: _____*(указать)*	
5.1.1.	Конкурсное предложение	
5.1.2.	Сроки выполнения конкурсного предложения	
5.1.3.	Порядок выполнения конкурсного предложения	
5.1.4.	Прогнозируемые затраты на выполнение конкурсного предложения, осуществляемые за счет собственных и привлекаемых для выполнения конкурсных предложений средств	
5.2.	Конкурсное условие 2: _____*(указать)*	
5.2.1.	Конкурсное предложение	
5.2.2.	Сроки выполнения конкурсного предложения	
5.2.3.	Порядок выполнения конкурсного предложения	

5.2.4.	Прогнозируемые затраты на выполнение конкурсного предложения, осуществляемые за счет собственных и привлекаемых для выполнения конкурсных предложений средств	
6. Подтверждение участником торгов информированности об основаниях для отказа в допуске участника торгов к участию в торгах в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки		
6.1.	Участником торгов не представлены или представлены несвоевременно документы, указанные в пунктах 4.1-4.9 настоящей заявки, либо представленные документы содержат недостоверные сведения	
6.2.	На указанном в пункте 1.5 настоящей заявки специальном счете участника торгов отсутствуют незаблокированные денежные средства в размере обеспечения заявки либо блокирование денежных средств на специальном счете не может быть осуществлено в связи с приостановлением операций по такому счету в соответствии с законодательством Российской Федерации *[Пункт 6.2 включается в случае, если предусмотрено внесение участниками торгов такого задатка.]*	
6.2.	Заявка на участие в торгах не соответствует форме такой заявки, предусмотренной извещением о проведении торгов	
6.3.	Участник торгов не соответствует требованию части 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что участником торгов может являться юридическое лицо при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории жилой застройки	
6.4.	Участник торгов не соответствует дополнительным требованиям, установленным Правительством Российской Федерации: а) б)	

	… [*Пункт 6.4 включается в случае, если установлены такие дополнительные требования, не указанные в настоящем разделе 6 формы заявки.*]
6.5.	Участник торгов не соответствует дополнительным требованиям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации: а) б) … [*Пункт 6.5 включается в случае, если установлены такие дополнительные требования*.]
6.6.	В отношении участника торгов проводятся процедуры ликвидации юридического лица
6.7.	В отношении участника торгов арбитражным судом принято решение о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»
6.8.	В отношении участника торгов арбитражным судом принято решение о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»
6.9.	В отношении заявителя арбитражным судом принято решение о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания
6.10.	В реестр недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», включены сведения об участнике торгов (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа участника торгов) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта
6.11.	В реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого

	осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, включены сведения об участнике торгов (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа участника торгов)
6.12.	Участник торгов является лицом, аффилированным с организатором торгов
6.13.	На специальном счете участника торгов отсутствуют незаблокированные денежные средства в размере обеспечения заявки либо блокирование денежных средств на специальном счете не может быть осуществлено в связи с приостановлением операций по такому счету в соответствии с законодательством Российской Федерации *[Пункт 6.13 включается в случае, если предусмотрено внесение участниками торгов денежных средств в качестве задатка за участие в торгах.]*

Приложение № 3

к извещению о проведении Торгов

ПЕРЕЧЕНЬ И СОДЕРЖАНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ОБРЕМЕНЕНИЙ ПРАВ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В РЕЕСТРЕ ПРАВ, ОГРАНИЧЕНИЙ ПРАВ И ОБРЕМЕНЕНИЙ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РЕЕСТРЕ СВЕДЕНИЙ О ГРАНИЦАХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ, ДРУГИХ ИСТОЧНИКАХ, НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ ЗАКЛЮЧАЕТСЯ ДОГОВОР О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

[В соответствии с подпунктом «м» пункта 13 Правил проведения торгов в электронной форме в извещение о проведении торгов включаются только сведения об ограничениях использования, обременениях прав, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. В целях снижения рисков реализации решения о КРТ жилой застройки и полного раскрытия имеющейся информации рекомендуется также включать в извещения имеющиеся сведения об ограничениях комплексного развития территории жилой застройки из всех источников, в том числе государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности.]

Таблица 1 - Перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества Единого государственного реестра недвижимости, на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, расположенные на территории, в отношении которой заключается договор о комплексном развитии территории жилой застройки

№	Кадастровый номер земельного участка/иного объекта недвижимости	Площадь земельного участка/площадь или протяженность иного объекта недвижимости	Вид собственности на земельный участок/иной объект недвижимости	Вид разрешенного использования земельного участка	Наименование ограничения/ обременения прав на земельный участок/иной объект недвижимости	Основание возникновения ограничения/ обременения прав (наименование, реквизиты акта, решения, договора и др.)	Реквизиты внесения сведений в ЕГРН
1.							

Таблица 2 - Сведения о зонах с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) на территории, в отношении которой заключается договор о комплексном развитии территории жилой застройки

№	Наименование ЗОУИТ	Наличие (+) /отсутствие (-) в границах Территории	Наименование и реквизиты решения об установлении ЗОУИТ	Реквизиты внесения сведений о ЗОУИТ в ЕГРН (при наличии сведений в ЕГРН)	Содержание ограничений использования земельных участков в ЗОУИТ
1.	Зона охраны объектов культурного наследия				
2.	Защитная зона объекта культурного наследия				
3.	Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)				

4.	Охранная зона железных дорог				
5.	Придорожные полосы автомобильных дорог				
6.	Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)				
7.	Охранная зона линий и сооружений связи				
8.	Приаэродромная территория				
9.	Зона охраняемого объекта				
10.	Зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов				
11.	Охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы)				
12.	Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением				
13.	Водоохранная зона				
14.	Прибрежная защитная полоса				
15.	Округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов				
16.	Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемая в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зона специальной охраны				
17.	Зона затопления и подтопления				
18.	Санитарно-защитная зона				

19.	Зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства				
20.	Охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети				
21.	Зона наблюдения				
22.	Зона безопасности с особым правовым режимом				
23.	Рыбоохранная зона озера Байкал				
24.	Рыбохозяйственная заповедная зона				
25.	Зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)				
26.	Охранная зона гидроэнергетического объекта				
27.	Охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена				
28.	Охранная зона тепловых сетей				

Таблица 3 - Перечень иных ограничений в отношении земельных участков и иных объектов недвижимости в границах территории, в отношении которой заключается договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии со сведениями государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности и другими источниками

№	Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	Площадь земельного участка	Вид собственности на земельный участок	Вид разрешенного использования земельного участка	Наименование ограничения/ обременения прав	Основание возникновения ограничения (наименование, реквизиты акта,	Источник сведений об ограничениях/ обременении прав (ГИСОГД, др.)

						решения, договора и др.)	
1.							

Таблица 4 - Описание иных существенных характеристик территории, в отношении которой заключается договор о комплексном развитии территории жилой застройки, влияющих на выполнение обязательств по такому договору

№	**Наименование характеристики**	**Описание характеристики**	**Акт, иной документ, материал с обоснованием характеристики**	**Обоснование влияния характеристики на комплексное развитие территории**
1.				

Приложение 4

к извещению о проведении торгов
в электронной форме

МЕТОД (СПОСОБ) И КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ И СРАВНЕНИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЙ УЧАСТНИКОВ ТОРГОВ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КОНКУРСНЫХ УСЛОВИЙ

[Приложение 4 включается в извещение в случае проведения торгов в электронной форме в форме конкурса. Указать метод (способ) и критерии оценки и сравнения предложений участников торгов по выполнению конкурсных условий в соответствии с решением о проведении торгов в электронной форме в форме конкурса на право заключения договора о КРТ жилой застройки. Пример возможного метода (способа) и критериев оценки и сравнения предложений участников конкурса о выполнении ими конкурсных условий приведен в приложении 2 к разделу 5.2 настоящих Методических рекомендаций].

Приложение 5

к извещению о проведении торгов
в электронной форме

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ УЧАСТИЯ В ТОРГАХ В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

1. Заявка на участие в торгах в соответствии с формой, приведенной в Приложении 2 к настоящему извещению о проведении торгов в электронной форме.

2. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (в случае если участником торгов не представлена выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, организатор торгов самостоятельно запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц).

3. Документы, содержащие сведения, подтверждающие соответствие участника торгов требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дополнительным требованиям к участникам торгов, установленным Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

а) удостоверенные в установленном порядке копии выданных за последние пять лет разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, выданные в отношении объектов капитального

строительства, при строительстве которых юридическое лицо, являющееся заявителем на участие в торгах, или его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества выступали в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда, и составляющие в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории жилой застройки;

б)_____ *(указать документы, подтверждающие дополнительные требования к участникам торгов, установленные Правительством Российской Федерации, при наличии таких требований, за исключением, указанных в подпунктах «г» - «ж» пункта 15 Правил проведения торгов, в отношении которых подтверждающие документы установлены указанными Правилами);*

в) _____ *(указать документы, подтверждающие дополнительные требования, установленные нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, при наличии таких требований).*

4. Документы, подтверждающие отсутствие у заявителя недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику - юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности

(банкротстве)». Заявитель считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки, задолженности. Такое правило не применяется в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

5. Документы, подтверждающие полномочия представителя заявителя.

6. Письменное заявление о том, что заявитель не является ликвидируемым юридическим лицом (не находится в процессе ликвидации), а также о том, что в отношении заявителя не осуществляется на основании решения арбитражного суда одна из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», и в отношении заявителя отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания.

7. Письменное заявление о том, что заявитель не является лицом, аффилированным с организатором торгов в случае, если организатор торгов является корпоративным юридическим лицом, с приложением к указанному заявлению списка участников (членов) заявителя - корпоративного юридического лица, способных оказывать влияние на деятельность этого юридического лица. Под такими участниками (членами) понимаются лица, которые самостоятельно или совместно со своим аффилированным лицом (лицами) владеют более чем 20 процентами акций (долей, паев) заявителя - корпоративного юридического лица. Лицо признается аффилированным в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства Российской Федерации.

Приложение 6

к извещению о проведении торгов
в электронной форме

ПРОЕКТ ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

[Рекомендуемый проект договора о КРТ жилой застройки приведен в разделе 5.6 настоящих Методических рекомендаций.]

5.6. Проект договора о комплексном развитии территории жилой застройки

Договор о комплексном развитии территории жилой застройки (далее также договор о КРТ жилой застройки) должен соответствовать требованиям статьи 68 ГрК РФ и другим положения ГрК РФ, а также требованиям нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации и субъекта Российской Федерации в отношении комплексного развития территорий, принятым в соответствии с полномочиями, предусмотренными ГрК РФ и статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Договор о КРТ жилой застройки заключается по итогам проведения торгов (аукциона или конкурса) на право заключения такого договора, в том числе торгов в традиционной или электронной форме (статья 69 ГрК РФ). Проект договора о КРТ жилой застройки является приложением и необъемлемой частью извещения о проведении торгов[203].

В случае проведения конкурса на право заключения договора о КРТ жилой застройки, содержащиеся в протоколе о результатах конкурса конкурсные предложения победителя конкурса включаются организатором торгов в проект договора, право на заключение которого являлось предметом конкурса[204].

Следует отметить, что органы публично-правового образования (субъект Российской Федерации или муниципалитет), от лица которых заключается договор о КРТ жилой застройки, могут не обладать всеми полномочиями по выполнению обязательств по такому договору. В частности,

---

[203] Пункт 10 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории и пункт 11 Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701.

[204] Пункты 35 и 39 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории и пункты 77 и 81 Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701.

полномочия по утверждению проекта планировки территории, выдаче разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию и могут относиться к полномочиям органов другого уровня публичной власти.

В этом случае органу публично-правового образования (субъекта Российской Федерации или муниципалитета), планирующему заключить договор о КРТ жилой застройки, рекомендуется предварительно согласовать проект договора, а в дальнейшем и проект графика этапов и мероприятий реализации договора с другими органами публично-правовых образований, которые наделены необходимыми полномочиями.

При необходимости может быть заключено соглашение между высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации и главой местной администрации о взаимном признании отдельных обязательств по договору о КРТ жилой застройки, полномочиями по исполнению которых не обладает то публично-правовое образование, от лица которого заключается такой договор.

Также возможно заключение трехстороннего договора о КРТ жилой застройки между публично-правовым образованием, от лица которого принято решение о КРТ жилой застройки (заказчик по договору о КРТ жилой застройки), другим публично-правовым образованием, выступающим на стороне заказчика (берет на себя те обязательства заказчика, по которым у заказчика нет полномочий) и застройщиком, заключающим такой договор. Однако, представляется, что в этом случае застройщику будет сложно взаимодействовать с двумя другими сторонами трехстороннего договора, и повысится риск неисполнения обязательств по договору.

Особое внимание рекомендуется обратить на вопросы изъятия в рамках реализации решения о КРТ жилой застройки лицом, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки:

1) помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и земельных участков, на которых расположены такие дома, в случае принятия решения о КРТ жилой застройки субъектом Российской Федерации;

2) земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории.

Особенности изъятия *для муниципальных нужд* земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и каждого жилого помещения в таком доме установлены частью 10 статьи 32 ЖК РФ. При этом для случая, когда в отношении территории, на которой расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, принято решение о КРТ жилой застройки, особенности изъятия установлены частью 11 статьи 32 ЖК РФ.

С точки зрения полномочий следует обратить внимание, что частями 10 и 11 статьи 32 ЖК РФ установлено правило об изъятии земельного участка и жилых помещений[205] в аварийном многоквартирном доме ***для муниципальных нужд***. В связи с этим, в случае заключения договора о КРТ жилой застройки на основании решения о КРТ жилой застройки, принятого субъектом Российской Федерации, рекомендуется предварительно урегулировать вопрос в отношении полномочий по принятию решения об изъятии земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и помещений в таком доме.

Можно рекомендовать два возможных подхода в случае, если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, расположен в границах территории, в отношении которой решение о КРТ жилой застройки принято высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации:

1) законом субъекта Российской Федерации перераспределить полномочия между органами местного самоуправления и органами

[205] Особенности изъятия нежилых помещений в аварийном многоквартирном доме не установлены. Рекомендуется опираться на общие нормы Земельного кодекса Российской Федерации.

государственной власти субъекта Российской Федерации по вопросу изъятия в случае, если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, расположен в границах территории, в отношении которой решение о КРТ жилой застройки принято высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (то есть отнести такое полномочие к полномочиям субъекта Российской Федерации и осуществлять изъятие для государственных нужд)[206];

2) оставить полномочие по изъятию у органов местного самоуправления, но предоставить местному бюджету иные межбюджетные трансферты, имеющие целевое назначение, из бюджета субъекта Российской Федерации в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов государственной власти субъекта Российской Федерации[207].

По второму вопросу (изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории) следует обратить внимание, что в соответствии с **общей** нормой Земельного кодекса Российской Федерации (пункт 4 статьи 56.11) право собственности на изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества может возникнуть у организации, которая подала ходатайство об изъятии, на основании которого было принято решение об изъятии, и предоставила в полном объеме возмещение или другое недвижимое имущество.

---

[206] На основании части 1.2 статьи 17 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»; пункта 6.1 статья 26.3 Федерального закона от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»; части 3 статьи 14 ЖК РФ; статьи 10.1 ЗК РФ.

[207] На основании части 2 статьи 63 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и статьи 139.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации.

Лицо, заключившее договор о КРТ жилой застройки, вправе подать такое ходатайство, заключить соглашение об изъятии и выплатить возмещение или предоставить другое недвижимое имущество. Однако при этом следует учитывать, что пунктом 14 статьи 56.12 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрена следующая **особенность** изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории:

«С момента прекращения права собственности на земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, на такие земельные участки *возникает право собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в случае изъятия таких земельных участков соответственно для государственных нужд Российской Федерации, государственных нужд субъекта Российской Федерации, муниципальных нужд*. Такие земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов лицам, с которыми заключен договор о комплексном развитии территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации».

То есть даже в случае, если договором о КРТ жилой застройки будет предусмотрено обязательство лица, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки, инициировать изъятие земельных участков (подать ходатайство) и выплатить возмещение их правообладателям, такие земельные участки не переходят в собственность такого лица, а предоставляются ему в аренду без проведения торгов. Статьей 56.12 Земельного кодекса Российской Федерации такая особенность не установлена в отношении объектов недвижимости, которые расположены на изъятых в целях комплексного развития территории земельных участках. В отношении таких объектов действует общая норма пункта 4 статьи 56.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Также следует обратить внимание, что на случай строительства многоквартирных домов, жилых домов в соответствии с договором о КРТ

жилой застройки распространяется действие Федерального закона от 1 апреля 2020 года № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации» (пункт 6 части 1 статьи 6).

Далее в настоящем разделе приведен рекомендуемый проект договора о комплексном развитии территории жилой застройки.

ПРОЕКТ

ДОГОВОР
О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

"____" _____ 20__ г. № _____ _____

(наименование населенного пункта)

В целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, утвержденного постановлением от____ №___ _____ *(указать наименование главы местной администрации муниципального образования или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации)*, и на основании протокола от _____ № _____ *(указать реквизиты протокола)* о результатах торгов/торгов в электронной форме *(выбрать нужное)* в форме _____*(указать: аукциона, конкурса)* на право заключить договор о комплексном развитии территории жилой застройки _____ *(указать наименование публично-правового образования – субъекта Российской Федерации или муниципального образования),* **именуемый в дальнейшем «Заказчик»,** от имени которого выступает _____ *(указать наименование органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, уполномоченного на подписание договора о КРТ жилой застройки)* на основании _____ *(указать акт, подтверждающий полномочия органа на заключение договора)* в лице __*(указать должность, фамилию, инициалы)*, действующего на основании _____ *(указать документ, уполномочивающий лицо на подписание договора),* с одной стороны, и _____ *(указать наименование юридического лица),* **именуемый в дальнейшем «Застройщик»,** в лице _____ *(указать должность, фамилию, инициалы)*, действующего на основании _____ *(указать документ, уполномочивающий лицо на*

подписание договора), с другой стороны, совместно **именуемые в дальнейшем «Стороны»**, заключили настоящий договор о комплексном развитии территории жилой застройки, **именуемый в дальнейшем «Договор»**, о нижеследующем:

ПРЕАМБУЛА

ИСХОДЯ ИЗ ТОГО, ЧТО:

1. Договор заключен в соответствии с протоколом от _____ № _____ *(указать реквизиты протокола)* о результатах торгов в форме_____ *(указать: аукциона или конкурса, в случае проведения торгов в электронной форме также указать: в электронной форме)* на право заключить договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

2. Комплексное развитие территории жилой застройки, в отношении которой заключен Договор, осуществляется в соответствии с решением о комплексном развитии территории жилой застройки, утвержденным постановлением от____ №___ _____ *(указать наименование главы местной администрации муниципального образования или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации)*.

3. Комплексное развитие территории жилой застройки, в отношении которой заключен Договор, осуществляется с предоставлением Застройщику субсидий на возмещение понесенных расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, по передаче данных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность, по уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии с пунктом 4 части 6 статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», пунктом 5 части 6

статьи 13.6 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

[Пункт 3 включается, если предусматривается предоставление таких субсидий.]

4. Заказчик и Застройщик обладают всеми необходимыми полномочиями для выполнения обязательств в соответствии с настоящим Договором. В случае, если Заказчик не обладает полномочиями по выполнению обязательств Заказчика в соответствии с настоящим Договором, Заказчик берет на себя обязательства обеспечить выполнение таких обязательств_____*(указать нужное: органами местного самоуправления муниципального образования – если Заказчиком является субъект Российской Федерации; органами государственной власти субъекта Российской Федерации – если Заказчиком является муниципальное образование)*, в границах которого расположена Территория, в сроки, установленные настоящим Договором и Графиком этапов и мероприятий.

[Второе предложение пункта 4 включается в Договор, если Заказчик не наделен всеми необходимыми полномочиями по выполнению обязательств Заказчика по Договору.]

5. При заключении Договора Стороны исходили из следующих обстоятельств, любое изменение которых является существенным по смыслу статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации:

а) территория, которая указана в пункте 1.1 Договора и схема которой приведена в Приложении 1 к Договору, соответствует требованиям частей 2, 3 и 10 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

б) приведенные в Приложении 2 к Договору сведения об объектах капитального строительства, в том числе объектах инфраструктуры, расположенных на территории, которая указана в пункте 1.1 Договора, и приведенные в Приложении 3 к Договору сведения об ограничениях комплексного развития такой территории являются полными и достоверными;

в) к собственникам помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и указанных в таблице 1 Приложения 2 к Договору, в соответствии с частью 11 статьи 32 Жилищного

кодекса Российской Федерации предъявлялось требование о сносе или реконструкции таких домов в установленный срок, и *(выбрать нужное из (1) или (2)):*

(1) в установленный срок указанными собственниками не были поданы заявления на получение разрешений на строительство, снос или реконструкцию таких домов;

(2) до истечения установленного срока было получено согласие указанных собственников на изъятие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и жилых помещений в таком доме;

г) многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащие сносу или реконструкции, указанные в таблице 2 Приложения 2 к Договору, соответствуют установленным субъектом Российской Федерации критериям; в указанных домах проведены общие собрания собственников помещений и приняты решения о включении таких домов в границы территории, указанной в пункте 1.1 Договора, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации;

д) включение в границы территории, указанной в пункте 1.1 Договора, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, согласовано с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в установленном порядке,

[Подпункт «д» включается в Договор в случае, если в границы территории, в отношении которой заключается Договор, включены указанные объекты и земельные участки, на которых они расположены.]

СТОРОНЫ НАСТОЯЩИМ ДОГОВАРИВАЮТСЯ О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:

1. Предмет и общие условия Договора

1.1. Предметом Договора является осуществление мероприятий по комплексному развитию территории жилой застройки в установленный Договором срок в соответствии с обязательствами Сторон и порядком их исполнения, указанными в разделах 3 и 4 Договора, в отношении *(выбрать (1), или (2), или (3) в соответствии с решением о КРТ жилой застройки)*:

(1) территории жилой застройки, расположенной на территории муниципального образования _____ *(указать местоположение: наименование муниципального образования – поселения, городского округа, ограничивающие улицы)* в границах, определенных на схеме согласно приложению 1(1) к Договору, и имеющей площадь_____ *(указать площадь территории)*, именуемой в дальнейшем **«Территория»**;

(2) _____ *(указать количество)* несмежных территорий жилой застройки, расположенных на территории муниципального образования _____ *(указать местоположение в отношении каждой несмежной территории: наименование муниципального образования – поселения, городского округа, ограничивающие улицы)* в границах, определенных на схеме согласно приложению 1(1) к Договору, и имеющих площадь_____ *(указать площадь каждой несмежной территории)*, именуемых в дальнейшем **«Территория»**;

(3) часть (части) территории жилой застройки, расположенной на территории муниципального образования _____ *(указать местоположение: наименование муниципального образования – поселения, городского округа, ограничивающие улицы)* в границах, определенных на схеме согласно приложению 1(2) к Договору, и имеющей площадь_____ *(указать площадь территории)*, предусмотренная (предусмотренные) к комплексному развитию на _____этапе *(указать нужное: на первом этапе, на втором этапе и т.д.)* согласно приложению 1(2) к Договору. Указанная часть (части) территории именуется в дальнейшем **«Территория»**.

1.2. На Территории расположены объекты капитального строительства, линейные объекты, подлежащие в соответствии со сведениями таблиц 1 – 5

Приложения 2 к Договору к сносу или реконструкции в рамках Договора, объекты культурного наследия, подлежащие согласно сведениям таблицы 6 Приложения 2 к Договору сохранению в рамках Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия *(указывается при наличии на Территории таких объектов культурного наследия)*, а также объекты капитального строительства, не подлежащие сносу и реконструкции согласно сведениям таблиц 5, 7 и 8 Приложения 2 к Договору.

1.3. Мероприятия по комплексному развитию Территории в рамках Договора должны реализовываться в соответствии с требованиями, установленными в Приложении 4 к Договору.

1.4. Мероприятия по комплексному развитию Территории в рамках Договора должны реализовываться Сторонами в соответствии с распределением обязательств Сторон по Договору, установленных Договором, в том числе Приложением 5 к Договору.

1.5. Сроки и этапы реализации мероприятий по комплексному развитию Территории в соответствии с обязательствами Сторон, за исключением мероприятий, указанных в пунктах 3.1.1, 3.1.2, 3.7.1 и 3.7.2 Договора, определяются Сторонами путем согласования графика реализации этапов и мероприятий, именуемого в дальнейшем **«График этапов и мероприятий»**, по форме, приведенной в Приложении 6 к Договору, и в порядке, установленном пунктом 4.2 Договора.

1.6. Согласованный Сторонами График этапов и мероприятий устанавливается дополнительным соглашением к Договору не позднее _____ *(указать срок)* после дня утверждения проекта планировки Территории, включая проект межевания Территории, в соответствии с пунктом 4.2 Договора.

1.7. Помещения в расположенных на Территории многоквартирных домах, указанных в таблице 2 Приложения 2 к Договору, после расселения таких домов подлежат передаче в собственность_____ *(указать нужное: Застройщика, субъекта Российской Федерации, муниципального образования)*.

1.8. Застройщик не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные Договором, иному лицу.

1.9. Застройщик вправе привлечь к исполнению Договора иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением Договора.

1.10. Застройщик, не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития Территории.

1.11. Застройщик вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития Территории земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению Договора в соответствии с пунктом 1.9 Договора лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

2. Срок действия Договора

2.1. Договор заключен на срок _____ *(указать срок).*

[В соответствии с пунктом 13 части 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации срок действия Договора не может превышать предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории, предусмотренный таким решением.]

2.2. Договор вступает в силу со дня его подписания и действует до истечения срока Договора, установленного пунктом 2.1 Договора.

2.3. Изменение срока Договора может осуществляться в случаях и порядке, предусмотренных разделом 5 Договора.

3. Основные обязательства Сторон

3.1. ЗАСТРОЙЩИК ОБЯЗУЕТСЯ своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц для выполнения определенного вида или

отдельных этапов работ и (или) средств других лиц для финансирования затрат, связанных с исполнением Договора[208], следующие мероприятия:

3.1.1. Подготовить проект планировки Территории, включая проект межевания Территории, **именуемый в дальнейшем «Проект планировки Территории»**, отвечающий требованиям законодательства, требованиям, указанным в Приложении 4 к Договору, и в соответствии с информацией, приведенной в Приложениях 2 и 3 к Договору, а также направить Проект планировки Территории Заказчику не позднее _____ *(указать предельный срок)*.

3.1.2. Инициировать при необходимости внесение изменений в генеральный план _____ *(указать нужное: наименование муниципального образования - поселения, городского округа)*, правила землепользования и застройки _____ *(указать наименование муниципального образования – поселения, городского округа).*

[*Пункт 3.1.2 включается в Договор в случаях, если указанные в решении о КРТ жилой застройки и приведенные в Приложении 4 основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ жилой застройки, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах Территории, не соответствуют правилам землепользования и застройки*[209].]

3.1.3. Осуществить мероприятия по комплексному развитию Территории, отнесенные к обязательствам Застройщика согласно Приложению 5 к Договору, в сроки и в соответствии с этапами, установленными Графиком этапов и мероприятий.

3.2. Застройщик обязуется:

---

[208] В соответствии с частью 11 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации «лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории, вправе привлечь к его исполнению иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением договора. За действия (бездействие) привлеченного им лица (лиц) заключившее договор лицо отвечает как за свои собственные действия (бездействие)».

[209] Рекомендуется перед принятием решения о КРТ жилой застройки внести необходимые изменения в правила землепользования и застройки. См. раздел 1 настоящих Методических рекомендаций.

3.2.1. Безвозмездно передать в государственную/муниципальную собственность _____ *(указать наименование субъекта Российской Федерации/муниципального образования, органом которого принято решение о КРТ жилой застройки)* после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты капитального строительства нежилого назначения, строительство которых осуществлялось за счет средств Застройщика, нежилые помещения в жилых и нежилых зданиях в соответствии с перечнем данных объектов и условиями их передачи, установленными в таблице 1 Приложения 7 к Договору, а также жилые помещения, соответствующие условиям отнесения к стандартному жилью, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, в многоквартирных домах, домах блокированной застройки, строительство которых осуществлялось за счет средств Застройщика в соответствии с таблицей 5 Приложения 4 к Договору, в соответствии с перечнем таких жилых помещений и условиями их передачи, установленными в таблице 2 Приложения 7 к Договору, и в сроки, установленные Графиком этапов и мероприятий. Размер и характеристики площади жилых помещений, нежилых помещений, создаваемых в соответствии с Договором и подлежащих безвозмездной передаче в государственную/муниципальную собственность _____ *(указать наименование субъекта Российской Федерации/муниципального образования, органом которого принято решение о КРТ жилой застройки)*, должны соответствовать требованиям, указанным в таблицах 1 и 2 Приложения 7 к Договору.

[Второе предложение пункта 3.2.1 включается в случае, если торги на право заключения Договора проводятся в форме конкурса и в число конкурсных условий включено условие о размере и характеристиках площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с договором о КРТ застройки и подлежащих безвозмездной передаче в собственность субъекта Российской Федерации/муниципального образования.]

3.2.2. Передать на возмездных условиях в государственную/муниципальную собственность _____ *(указать наименование субъекта Российской Федерации/муниципального образования, органом которого принято*

решение о КРТ жилой застройки) после окончания строительства объекты жилые помещения, соответствующие условиям отнесения к стандартному жилью, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, в многоквартирных домах, домах блокированной застройки, строительство которых осуществлялось за счет средств Застройщика в соответствии с таблицей 5 Приложения 4 к настоящему договору, в соответствии с перечнем таких жилых помещений и условиями их передачи, установленными в таблице 2 Приложения 7 к Договору, и в сроки, установленные Графиком этапов и мероприятий. Размер и характеристики площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с Договором и подлежащих передаче на возмездных условиях в государственную/муниципальную собственность _____ *(указать наименование субъекта Российской Федерации/муниципального образования, органом которого принято решение о КРТ жилой застройки)* должны соответствовать конкурсному предложению Застройщика, указанному в таблице 2 Приложения 7 к Договору.

[Пункт 3.2.2. включается в Договор при необходимости. Жилые помещения, созданные в рамках договора о КРТ жилой застройки и соответствующие условиям отнесения к стандартному жилью, могут быть выкуплены как у единственного поставщика у Застройщика по цене и в сроки, которые определены таким договором, в соответствии с пунктом 38 части 1 статьи 93 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ.

Второе предложение пункта 3.2.2 включается в случае, если торги на право заключения Договора проводятся в форме конкурса и в число конкурсных условий включено условие о размере и характеристиках площади жилых помещений, создаваемых в соответствии с договором о КРТ застройки и подлежащих передаче в собственность субъекта Российской Федерации/муниципального образования на возмездных условиях.]

3.2.3. Передать безвозмездно в муниципальную собственность объекты благоустройства, созданные Застройщиком (за исключением объектов, указанных в пункте 3.2.4 Договора) в соответствии с перечнем данных объектов и условиями их передачи, установленными в Приложении 7 к Договору.

[Пункт 3.2.3 включается в Договор в случае, если Договором предусмотрено создание объектов благоустройства, подлежащих передаче в муниципальную собственность.]

3.2.4. Включить объекты благоустройства, созданные Застройщиком в границах земельных участков многоквартирных домов, в состав общего имущества в таких многоквартирных домах в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

[Пункт 3.2.4 включается в Договор в случае, если Договором предусмотрено создание объектов благоустройства на таких земельных участках.]

3.2.5. Подать в порядке, установленном пунктом 2 части 5 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности _____ *(указать нужное: субъекта Российской Федерации или муниципального образования с указанием их наименований)* на объекты недвижимости, безвозмездно передаваемые Застройщиком в соответствии с пунктом 3.2.1 Договора.

[Пункт 3.2.5 включается в Договор при необходимости.]

3.3. На объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иные объекты, передаваемые Застройщиком в соответствии с пунктами 3.2.1 – 3.2.3 Договора или включаемые в состав общего имущества многоквартирного дома в соответствии с пунктом 3.2.4 Договора, Застройщиком устанавливается гарантийный срок в соответствии с гражданским законодательством и на основании пунктов 4.8 и 4.9 Договора.

3.4. Обеспечить объем финансирования работ в рамках реализации мероприятий по комплексному развитию Территории, отнесенных к обязательствам Застройщика согласно Приложению 5 к Договору, в объеме не менее _____ *(указать)*.

[Пункт 3.4 включается в случае, если торги на право заключения Договора проводятся в форме конкурса. В этом случае в число конкурсных условий в обязательном порядке должно быть включено условие о минимальном объеме предусмотренного договором о комплексном развитии территории жилой застройки финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов.]

3.5. Обеспечить следующие технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики результатов работ в рамках реализации мероприятий по комплексному развитию Территории, отнесенных к обязательствам Застройщика согласно Приложению 5 к Договору: _____ *(указать)*.

[Пункт 3.5 включается в случае, если торги на право заключения Договора проводятся в форме конкурса и в число конкурсных условий включено условие о технических и качественных характеристиках, эксплуатационных характеристика таких результатов работ.]

3.6. Обеспечить следующие необходимые для исполнения Договора финансовые ресурсы, наличие на праве собственности или на ином законном основании оборудования и других материальных ресурсов, наличие специалистов и иных работников определенного уровня квалификации: _____ *(указать)*.

[Пункт 3.6 включается в случае, если торги на право заключения Договора проводятся в форме конкурса и в число конкурсных условий включено условие о наличии у участника конкурса необходимых для исполнения договора о комплексном развитии территории жилой застройки финансовых ресурсов, наличие на праве собственности или на ином законном основании оборудования и других материальных ресурсов, наличие специалистов и иных работников определенного уровня квалификации.]

3.7. ЗАКАЗЧИК ОБЯЗУЕТСЯ своими силами, силами органов государственной власти субъектов Российской Федерации/органов местного самоуправления_____ *(указать наименование субъекта Российской Федерации/ муниципального образования, органом которого принято решение о КРТ жилой застройки)* за счет средств бюджета, с использованием имущества _____ _____ *(указать наименование субъекта РФ/муниципального образования, органом которого принято решение о КРТ жилой застройки)* и (или) с привлечением других лиц и (или) средств, имущества других лиц выполнить следующие обязательства:

3.7.1. Утвердить (обеспечить утверждение[210]) Проекта планировки территории, подготовленного Застройщиком в соответствии пунктом 3.1.1

[210] В случае, если Заказчик не обладает полномочием по утверждению Проекта планировки Территории.

Договора, не позднее _____ *(указать срок)* дней с момента представления его Застройщиком в порядке, установленном пунктом 4.1 Договора.

3.7.2. Обеспечить внесение изменений в генеральный план _____ *(указать нужное: наименование муниципального образования - поселения, городского округа)*, правила землепользования и застройки _____ *(указать наименование муниципального образования – поселения, городского округа)* не позднее 90 дней со дня утверждения Проекта планировки Территории.

[*Пункт 3.7.2 включается в Договор в случаях, если указанные в решении о КРТ жилой застройки и приведенные в Приложении 4 к Договору основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ жилой застройки, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах Территории, не соответствуют правилам землепользования и застройки*[211].]

3.7.3. Осуществить мероприятия по комплексному развитию Территории, отнесенные к обязательствам Заказчика согласно Приложению 5 к Договору, в сроки и в соответствии с этапами, установленными Графиком этапов и мероприятий.

3.7.4. Обеспечить строительство и (или) реконструкцию за границами Территории объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии Территории и указанных в Приложении 7 к Договору, в сроки, установленные Графиком этапов и мероприятий.

3.8. Заказчик обязуется:

3.8.1. Предоставить Застройщику в соответствии с пунктом 4 части 6 статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и в порядке, установленном пунктом 4.11 Договора, субсидию на возмещение понесенных расходов на выполнение обязательств по созданию либо

[211] Рекомендуется перед принятием решения о КРТ жилой застройки внести необходимые изменения в правила землепользования и застройки. См. раздел 1 настоящих Методических рекомендаций.

приобретению жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, по передаче данных жилых помещений в _____*(указать: государственную или муниципальную)* собственность, по уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки. Субсидия предоставляется в размере _____*(указать)* процентов нормативной стоимости переселения, рассчитанной как произведение общей площади жилых помещений, расположенных во всех многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в решение о комплексном развитии Территории, и нормативной стоимости квадратного метра.

[Подробнее об установлении размера субсидии см. раздел 1 настоящих Методических рекомендаций.]

3.8.2. Предоставить Застройщику следующие льготы и меры государственной/муниципальной поддержки в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами *(указать при наличии)*:

а)

б)

…

3.8.3. Принять в государственную/муниципальную собственность _____ *(указать наименование субъекта РФ/муниципального образования, органом которого принято решение о КРТ жилой застройки)* объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты капитального строительства, помещения в таких объектах капитального строительства, безвозмездно передаваемые Застройщиком в соответствии с пунктом 3.2.1 Договора.

[Пункт 3.8.3 включается в Договор, если в Договор включен пункт 3.2.1.]

3.8.4. Принять в государственную/муниципальную собственность _____ *(указать наименование субъекта РФ/муниципального образования, органом которого принято решение о КРТ жилой застройки)* жилые помещения, соответствующие условиям отнесения к стандартному жилью, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, передаваемые Застройщиком на возмездных условиях в соответствии с пунктом 3.2.2 Договора.

[Пункт 3.8.4 включается в Договор, если в Договор включен пункт 3.2.2.]

3.8.5. Принять безвозмездно в муниципальную собственность объекты благоустройства, передаваемые Застройщиком в соответствии с пунктом 3.2.3 Договора.

[Пункт 3.8.5 включается в Договор, если в Договор включен пункт 3.2.3.]

4. Порядок исполнения основных обязательств Сторон

4.1. Обязательства Сторон по подготовке и утверждению Проекта планировки Территории, установленные пунктами 3.1.1 и 3.7.1 Договора, осуществляются в следующем порядке:

4.1.1. Подготовленный Застройщиком Проект планировки Территории направляется Заказчику для организации проверки на предмет соответствия требованиям, указанным в пункте 3.1.1 Договора, и утверждения _____ *(указать нужное: Заказчиком или исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, уполномоченным на утверждение Проекта планировки Территории, если Заказчик не наделен такими полномочиями.).*

4.1.2. Заказчик проводит проверку Проекта планировки Территории на предмет соответствия требованиям, указанным в пункте 3.1.1 Договора (обеспечивает проведение такой проверки в случае, если Заказчик не наделен полномочиями по утверждению Проекта планировки Территории).

4.1.3. В случае, если Проект планировки Территории соответствует всем требованиям, указанным в пункте 3.1.1 Договора, Заказчик в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, утверждает (или обеспечивает утверждение) Проекта планировки Территории в срок, установленный пунктом 3.7.1 Договора.

4.1.4. В случае, если Проект планировки Территории не соответствует требованиям, указанным в пункте 3.1.1 Договора, Заказчик направляет Застройщику мотивированный отказ от утверждения Проекта планировки Территории с указанием перечня таких несоответствий и предложение доработать Проект планировки территории. В указанном случае Заказчик не несет ответственности за нарушение срока утверждения Проекта планировки Территории, установленного пунктом 3.7.1 Договора. Отказ от утверждения Проекта планировки территории в иных случаях не допускается.

4.1.5. В случае получения мотивированного отказа от утверждения Проекта планировки территории Застройщик вносит изменения в Проект планировки Территории в соответствии с перечнем несоответствий, указанных в таком отказе, и в течение _____ *(указать срок)* рабочих дней со дня получения такого отказа направляет Заказчику доработанный Проект планировки Территории для организации повторной проверки и утверждения в соответствии с пунктами 4.1.2 и 4.1.3 Договора.

4.1.6. В случае несогласия Застройщика с отказом от утверждения Проекта планировки Территории считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

4.2. Подготовка и согласование Сторонами Графика этапов и мероприятий в соответствии с пунктом 1.5 Договора осуществляются в следующем порядке:

4.2.1. Застройщик готовит График этапов и мероприятий в соответствии с формой, приведенной в Приложении 6 к Договору, с учетом требований законодательства и условий Договора, в том числе срока Договора, установленного в пункте 2.1 Договора, технологической и административной последовательности осуществления предусмотренных Договором мероприятий, а также обоснованности сроков осуществления таких мероприятий и направляет График этапов и мероприятий Заказчику с

проектом дополнительного соглашения к Договору об установлении Графика этапов и мероприятий, подписанным Застройщиком.

4.2.2. Заказчик в срок, установленный пунктом 1.6 Договора, обеспечивает проверку подготовленного Застройщиком Графика этапов и мероприятий на предмет его соответствия требованиям и условиям, указанным в пункте 4.2.1 Договора.

4.2.3. В случае, если График этапов и мероприятий соответствует требованиям и условиям, указанным в пункте 4.2.1 Договора, Заказчик подписывает дополнительное соглашение к Договору об установлении Графика этапов и мероприятий в сроки, указанные в пункте 1.6 Договора.

4.2.4. В случае, если График этапов и мероприятий не соответствует требованиям и условиям, указанным в пункте 4.2.1 Договора, Заказчик направляет Застройщику мотивированный отказ от согласования Графика этапов и мероприятий с указанием перечня таких несоответствий и предложение доработать График этапов и мероприятий. В указанном случае Заказчик не несет ответственности за нарушение срока подписания дополнительного соглашения к Договору об установлении Графика этапов и мероприятий, установленного пунктом 1.6 Договора. Отказ от согласования Графика этапов и мероприятий в иных случаях не допускается.

4.2.5. В случае получения мотивированного отказа от согласования Графика этапов и мероприятий Застройщик вносит в него изменения в соответствии с перечнем несоответствий, указанных в таком отказе, и в течение _____ *(указать срок)* рабочих дней с момента получения такого отказа направляет Заказчику доработанный График этапов и мероприятий для организации проверки и подписания дополнительного соглашения в соответствии с пунктами 4.2.2 и 4.2.3 Договора.

4.2.6. В случае несогласия Застройщика с отказом от согласования Графика этапов и мероприятий считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

4.3. Обязательства Сторон, указанные в разделе I «Обязательства по обеспечению перехода прав на объекты недвижимости на Территории в целях ее комплексного развития» Приложения 5 к Договору, осуществляются в следующем порядке:

4.3.1. Ходатайство Застройщика об изъятии для государственных/муниципальных нужд, в том числе в целях комплексного развития Территории, земельных участков на Территории и расположенных на них объектов недвижимости, направляется в _____ (*указать наименование уполномоченного органа*) в порядке, установленном статьей 56^4 Земельного кодекса Российской Федерации и приказом Минэкономразвития России от 23 апреля 2015 года № 250 «Об утверждении требований к форме и содержанию ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, состава прилагаемых к нему документов, а также порядка и способов подачи ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и требований к их формату».

4.3.2. Представление указанного в пункте 4.3.1 Договора ходатайства, рассмотрение ходатайства уполномоченным органом и принятие решения об изъятии для государственных/муниципальных нужд земельного участка, иного объекта недвижимости, в том числе в целях комплексного развития Территории, осуществляются в отношении многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, а в отношении иных объектов на Территории, за исключением указанных в пункте 4.3.3 Договора, в порядке, установленном главой VII.1 Земельного кодекса Российской Федерации с учетом особенностей, предусмотренных статьей 56^{12} Земельного кодекса Российской Федерации.

4.3.3. Не подлежат изъятию для государственных/муниципальных нужд, в том числе в целях комплексного развития Территории, находящиеся в

границах Территории объекты недвижимости и земельные участки, на которых они расположены, указанные в таблицах 7 и 8 Приложения 2 к Договору, объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, не подлежащие изъятию согласно сведения таблицы 5 Приложения 2 к Договору, а также жилые помещения в многоквартирных домах, указанных в таблице 2 Приложения 2 к Договору. В отношении жилых помещений в многоквартирных домах, указанных в таблице 2 Приложения 2 к Договору, подлежат заключению в обязательном порядке договоры, предусматривающие переход права собственности на такие жилые помещения, в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.3.4. Соглашения об изъятии для государственных/муниципальных нужд, в том числе в целях комплексного развития Территории, объектов недвижимости на Территории, помещений в таких объектах, земельных участков, на которых такие объекты расположены, и договоры, предусматривающие переход права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые не признаны аварийными, соответствуют установленным субъектом Российской Федерации критериям и подлежат сносу или реконструкции, заключаемые Застройщиком в соответствии с его обязательствами согласно Приложению 5 к Договору, заключаются по формам, согласованным Застройщиком и _____ (*указать наименование уполномоченного органа*)**.**

[Пункт 4.3.4 включается в Договор, если Приложением 5 к Договору предусмотрены соответствующие обязательства Застройщика.]

4.4. Жилые помещения, создаваемые или приобретаемые Застройщиком в соответствии с обязательствами Застройщика, указанными в Приложении 5 к Договору, для дальнейшего предоставления собственникам жилых помещений и нанимателям жилых помещений по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального

использования, договору найма специализированного жилого помещения[212] в многоквартирных домах, указанных в таблицах 1 и 2 Приложения 2 к договору, должны соответствовать обязательным требованиям законодательства, в том числе техническим регламентам, строительным нормам и правилам, другим обязательным градостроительным, санитарным и техническим правилам, а также обеспечивать доступность жилых помещений для маломобильных групп населения.

4.5. Жилые помещения, создаваемые или приобретаемые Застройщиком в соответствии с обязательствами Застройщика, указанными в Приложении 5 к Договору, для дальнейшего предоставления собственникам жилых помещений и нанимателям жилых помещений по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору найма специализированного жилого помещения в многоквартирных домах, указанных в таблице 1 Приложения 2 к Договору, наряду с требованиями, указанными в пункте 4.4 Договора, также должны соответствовать Приложению № 2 «Рекомендуемый перечень характеристик проектируемых (строящихся) и приобретаемых жилых помещений, которые будут предоставлены гражданам в рамках реализации региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда» к Методическим рекомендациям по формированию субъектами Российской Федерации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, утвержденных приказом Минстроя России от 11 ноября 2021 года № 817/пр.

[212] В части 1 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации указано, что данная статья регулирует только правоотношениям по обеспечению жилищных и иных имущественных прав собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в многоквартирных домах, отвечающих установленным субъектом Российской Федерации критериям и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки. Отношения по выселению граждан из специализированных жилых помещений регулируются статьей 103 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.6. В случае, если указанные в пунктах 4.4 и 4.5 Договора жилые помещения подлежат передаче Застройщиком в _____*(указать: государственную или муниципальную)* собственность в соответствии с обязательствами Застройщика, указанными в Приложении 5 к Договору, такие жилые помещения передаются в следующем порядке:

4.6.1. Застройщик предоставляет _____ (*указать наименование уполномоченного органа)* перечень передаваемых жилых помещений с указанием их характеристик.

4.6.2. _____ (*указать наименование уполномоченного органа)* не позднее_____*(указать срок)* рабочих дней со дня получения от Застройщика перечня передаваемых жилых помещений осуществляет проверку характеристик жилых помещений, указанных в перечне, при необходимости осуществляет осмотр жилых помещений и подписывает акт приема-передачи жилых помещений при условии их соответствия требованиям, указанным в пунктах 4.4 и 4.5 Договора, или в случае несоответствия жилых помещений указанным требованиям направляет Застройщику мотивированный отказ от согласования перечня передаваемых жилых помещений с указанием несоответствий требованиям и предложение устранить такие несоответствия или заменить в указанном перечне жилые помещения, не соответствующие требованиям, на другие жилые помещения, соответствующие требованиям. Отказ от подписания акта приема-передачи жилых помещений в иных случаях не допускается.

4.6.3. В случае отказа _____ (*указать наименование уполномоченного органа*) от подписания акта приема-передачи жилых помещений в соответствии с пунктом 4.6.2 Договора Застройщик устраняет указанные в таком отказе несоответствия требованиям, указанным в пунктах 4.4 и 4.5 Договора, или заменяет в указанном перечне жилые помещения, не соответствующие требованиям, на другие жилые помещения, соответствующие требованиям и в течение _____ *(указать срок*) рабочих дней со дня получения такого отказа направляет _____ (*указать наименование уполномоченного органа*) доработанный

перечень передаваемых жилых помещений для проверки и подписания акта приема-передачи жилых помещений.

4.6.3. В случае несогласия Застройщика с отказом _____ (*указать наименование уполномоченного органа*) от подписания акта приема-передачи жилых помещений считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

4.7. Объекты инфраструктуры, иные объекты капитального строительства, помещения в объектах капитального строительства, в том числе жилые помещения, а также объекты благоустройства, передаваемые Застройщиком в государственную/муниципальную собственность в соответствии с пунктами 3.2.1 – 3.2.3 Договора и принимаемые в соответствии с пунктами 3.8.3 – 3.8.5 Договора, передаются и принимаются в следующем порядке:

4.7.1. Объекты, в том числе жилые помещения, передаваемые в соответствии с пунктами 3.2.1 и 3.2.2 Договора, передаются в государственную/муниципальную собственность после получения Застройщиком разрешения на ввод таких объектов или объектов, в которых расположены жилые помещения, в эксплуатацию в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности в сроки, установленные Графиком этапов и мероприятий.

4.7.2. Передача объектов, передаваемых в государственную/муниципальную собственность безвозмездно в соответствии с пунктами 3.2.1 и 3.2.3 и принимаемых в соответствии с пунктами 3.8.3 и 3.8.5 Договора, осуществляется по акту приема-передачи.

4.7.3. Передача жилых помещений, передаваемых в государственную/муниципальную собственность на возмездных условиях в соответствии с пунктом 3.2.2 и принимаемых в соответствии с пунктом 3.8.4 и 3.8.5 Договора, осуществляется на основании договора купли-продажи и акта приема-передачи.

4.7.4. Переход прав на объекты недвижимого имущества, передаваемые Застройщиком на основании пунктов 3.2.1 и 3.2.2 Договора, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» с учетом обязательства Застройщика, указанного в пункте 3.2.5 Договора.

4.8. В соответствии с гражданским законодательством Застройщиком устанавливается гарантийный срок на объекты, переданные им в соответствии с его обязательствами по договору:

4.8.1. _____ *(указать)* - на жилые помещения, созданные или приобретенные Застройщиком в соответствии с пунктами 4.4 и 4.5 Договора, а также переданные Застройщиком в соответствии с пунктом 3.2.2 Договора.

4.8.2. _____ *(указать)* - на объекты, переданные Застройщиком в соответствии с пунктом 3.2.1 Договора.

4.8.3. _____ *(указать)* - на объекты благоустройства, переданные Застройщиком в соответствии с пунктом 3.2.3 Договора, или на которые возникло право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирных домах в соответствии с пунктом 3.2.4 Договора.

4.9. В отношении указанного в пункте 4.8 Договора гарантийного срока и правил его действия применяются нормы статей 754 – 757 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.10. В ходе реализации Договора Застройщик вправе запрашивать у Заказчика информацию, необходимую для исполнения его обязательств по Договору и которой обладают или должны обладать органы государственной власти, органы местного самоуправления, организации, подведомственные таким органам, а Заказчик обязан предоставить Застройщику запрашиваемую информацию Застройщику в следующие сроки:

4.10.1. В течение _____ рабочих дней *(указать срок)* с даты получения соответствующего запроса Застройщика в случае, если запрашиваемая информация находится или должна находиться в распоряжении органов

государственной власти субъекта Российской Федерации/органов местного самоуправления *(выбрать нужное)*, в состав которых входит Заказчик, или организаций, подведомственных таким органам.

4.10.2. В течение _____ рабочий дней *(указать срок*) с даты получения соответствующего запроса Застройщика в случае, если запрашиваемая информация находится или должна находиться в распоряжении иных органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления, подведомственных таким органам организаций.

4.11. Предоставление Застройщику субсидии на возмещение затрат в соответствии с пунктом 3.8.1 Договора осуществляется в следующем порядке:

4.11.1. Застройщик после перехода в муниципальную собственность всех жилых и нежилых помещений в одном многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, нескольких таких домов или всех таких домах, расположенных на Территории, подает в _____ *(указать наименование уполномоченного органа)* заявление на предоставление субсидии с приложением акта, подтверждающего выполнение обязательств Застройщика, предусмотренных Приложением 5 к Договору, по созданию либо приобретению жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, по передаче таких жилых помещений в _____*(указать: государственную или муниципальную)* собственность, по уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и расчета размера субсидии в соответствии с пунктом 3.8.1 Договора.

4.11.2. _____ *(указать наименование уполномоченного органа)* не позднее_____*(указать срок)* рабочих дней со дня получения от Застройщика заявления на предоставление субсидии с приложением акта, указанного в пункте 4.11.1 Договора, осуществляет проверку сведений и расчета размера субсидии, указанных в акте, и подписывает акт при условии его соответствия пункту 3.8.1 Договора или в случае несоответствия пункту 3.8.1 Договора

направляет Застройщику мотивированный отказ от подписания акта с указанием таких несоответствий и предложение устранить такие несоответствия. Отказ от подписания акта в иных случаях не допускается.

4.11.3. Предоставление субсидии Застройщику на основании акта, подписанного _____ *(указать наименование уполномоченного органа)* в соответствии с пунктом 4.11.2 Договора, осуществляется в порядке, установленном _____ *(указать наименование и реквизиты нормативного правого или распорядительного акта, предусматривающего исполнение расходных обязательств бюджета субъекта Российской Федерации/муниципального образования)*.

4.11.4. В случае отказа _____ (*указать наименование уполномоченного органа*) от подписания акта в соответствии с пунктом 4.11.2 Договора Застройщик устраняет указанные в таком отказе несоответствия пункту 3.8.1 Договора и в течение _____ *(указать срок)* рабочих дней со дня получения такого отказа направляет _____ (*указать наименование уполномоченного органа*) доработанный акт для проверки и подписания в соответствии с пунктом 4.11.2 Договора.

4.11.5. В случае несогласия Застройщика с отказом _____ (*указать наименование уполномоченного органа*) от подписания акта, указанного в пункте 4.11.1 Договора, считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

4.12. С целью надлежащего исполнения обязательств Сторон по Договору Стороны обязуются:

4.12.1. Принимать участие по запросу одной Стороны к другой Стороне в переговорах Сторон, в том числе с участием заинтересованных третьих лиц, по вопросам, связанным с реализацией Договора.

4.12.2. Предоставлять по запросу одной Стороны к другой Стороне необходимые разъяснения (в том числе в письменной форме) в отношении социальных, экономических, финансовых, законодательных, имущественных, правовых, технических, экологических и иных условий, целей и механизмов по вопросам, связанным с реализацией Договора, за исключением вопросов,

связанных с незаконным вмешательством в хозяйственную деятельность Сторон.

4.13. При исполнении обязательств по Договору Застройщик ежеквартально, не позднее _____ *(указать срок)* дней по истечении отчетного квартала предоставляет Заказчику отчетность по осуществлению им мероприятий, предусмотренных Договором, по форме, приведенной в Приложении 8 к Договору.

4.14. В случае, если Договором не установлен порядок исполнения отдельных обязательств Сторон, исполнение таких обязательств осуществляется Сторонами в порядке, предусмотренном законодательством, иными нормативными правовыми актами.

5. Изменение и прекращение Договора

5.1. Договор может быть изменен или расторгнут в соответствии со статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации и положениями настоящего раздела 5 Договора при следующих существенных изменениях обстоятельств:

5.1.1. В связи с наступлением следующих обстоятельств непреодолимой силы и (или) их последствий, препятствующих или существенно ограничивающих возможность выполнения обязательств по Договору:

1) природные явления (которые носят чрезвычайный и непредотвратимый при данных условиях характер);

2) забастовки, несанкционированные и санкционированные собрания, митинги, демонстрации, шествии или пикетирования, которые не были организованы одной из Стороной и (или) разрешены в установленном порядке;

3) военные действия, война (объявленная или нет), террористические акты, государственные перевороты, общественные беспорядки;

4) эпидемии и (или) пандемии, радиоактивное, химическое или биологическое заражение либо ударные волны вследствие применения сверхзвукового оборудования;

5) национализация, реквизиция или изъятие для государственных или муниципальных нужд имущества Застройщика и (или) лиц, привлеченных Застройщиком для выполнения определенного вида или отдельных этапов работ либо для финансирования затрат, связанных с исполнением Договора;

6) принятие актов государственными органами власти, органами местного самоуправления, ограничивающих (прекращающих) права Застройщика в отношении земельного участка, объекта капитального строительства, в отношении которых Договором установлены обязательства Застройщика, а равно создающих невозможность доступа Застройщика на такой земельный участок, объект капитального строительства.

7) иные чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства.

5.1.2. В связи с наступлением следующих особых обстоятельств, под которыми понимаются обстоятельства, не связанные с нарушением Договора Сторонами:

1) изменение положений законодательства Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных правовых актов в части порядка, и (или) условий налогообложения, налоговых ставок, и (или) бухгалтерского учета в отношении строительства, а также увеличение совокупной налоговой нагрузки на Застройщика по сравнению с порядком и (или) условиями совокупной налоговой нагрузкой, которые имели место на дату подписания Договора, а также в части требований к строительству, в том числе к условиям выдачи разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, санитарных, технических, экологических и иных норм и правил, обязательных для применения Застройщиком и (или) привлеченными им лицами для выполнения определенного вида или отдельных этапов работ;

2) незаконные действия и (или) бездействие органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций коммунального комплекса, иных органов и организаций, от которых зависит выполнение

Застройщиком его обязательств по Договору, включая вмешательство любого указанного органа, организации в хозяйственную деятельность Застройщика, незаконный отказ в предоставлении, принятии заявлений на предоставление или просрочка предоставления государственных, муниципальных услуг, иных согласований, разрешений, одобрений; незаконный отказ или просрочка в утверждении любой документации, осуществлении иных обязательных процедур, в том числе при выдаче технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения или акта о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства, при фактическом подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (включая временное технологическое присоединение к сетям на стадии строительства).

5.1.3. В связи с выявлением недостоверности и (или) неполноты информации, зафиксированной Сторонами в пункте 5 преамбулы Договора.

5.2. Стороны прилагают все разумные усилия для минимизации неблагоприятных последствий существенных изменений обстоятельств, указанных в пунктах 5.1.1 – 5.1.3 Договора, именуемых в дальнейшем **«Существенные изменения обстоятельств»**, и возобновления исполнения обязательств по Договору.

5.3. Изменение условий Договора при Существенных изменениях обстоятельств могут предусматривать продление срока Договора в соответствии с пунктами 5.4 и 5.5 Договора и (или) изменение других условий Договора в соответствии с пунктом 5.6 Договора.

5.4. В случае Существенных изменений обстоятельств, указанных в пункте 5.1.1 Договора, срок Договора, в том числе сроки исполнения отдельных обязательств по Договору, установленные Графиком этапов и мероприятий, продлевается на срок действия таких обстоятельств, их последствий и устранения таких последствий.

5.5. В случае Существенных изменений обстоятельств, указанных в пунктах 5.1.2 и 5.1.3 Договора, срок Договора продлевается с учетом необходимого продления сроков осуществления отдельных обязательств по Договору, установленных Графиком этапов и мероприятий.

5.6. В случае Существенных изменений обстоятельств изменение других условий Договора, кроме срока Договора, может предусматривать возникновение следующих дополнительных обязательств Заказчика в целях устранения последствий Существенных изменений обстоятельств, в том числе повлекших необходимость проведения Застройщиком существенных дополнительных работ и (или) осуществления существенных дополнительных расходов Застройщика в размере более_____ *(указать)*:

5.6.1. Обеспечить внесение изменений в Проект планировки Территории, правила землепользования и застройки в части изменений в отношении Территории градостроительного регламента и (или) расчетных показателей обеспечения объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктур.

5.6.2. Обеспечить проведение дополнительных мероприятий своими силами и за счет бюджета и (или) имущества_____ *(указать нужное: наименование субъекта Российской Федерации или муниципального образования)* и (или) за счет средств, имущества привлеченных лиц (за исключением Застройщика).

5.6.3. Компенсировать Застройщику существенные дополнительные расходы за счет средств бюджета _____ *(указать нужное: наименование субъекта Российской Федерации или муниципального образования*) и (или) третьего лица.

5.6.4. Предпринять иные необходимые меры по согласованию Сторон.

5.7. Изменение условий Договора при Существенных изменениях обстоятельств осуществляется в следующем порядке:

5.7.1. Сторона, исполнению обязательств по Договору которой препятствуют Существенные изменения обстоятельств, обязана в разумно короткий срок, который не должен превышать _____ *(указать срок)* рабочих дней со дня Существенных изменений обстоятельств, уведомить об этом

другую Сторону. Указанное уведомление должно содержать описание Существенных изменений обстоятельств, информацию об их влияния на исполнение обязательств по Договору, предложения по изменению условий Договора.

5.7.2. Стороны в течение _____ *(указать срок)* рабочих дней с момента получения любой из Сторон уведомления, указанного в пункте 5.7.1 Договора, обязаны организовать совместное совещание для обсуждения Существенных изменений обстоятельств, их последствий, определения мер по минимизации последствий Существенных изменений обстоятельств и порядка взаимодействия Сторон для возобновления исполнения Стороной, исполнению обязательств которой препятствуют Существенные изменения обстоятельств, своих обязательств по Договору, а также согласования необходимых изменений условий Договора в соответствии с пунктами 5.3 – 5.6 Договора.

5.7.3. В случае возникновения спора в отношении факта Существенных изменений обстоятельств подтверждением таких обстоятельств может являться подтверждение, полученное Сторонами от третьих лиц, которые имеют необходимую квалификацию в соответствующей области.

5.7.4. Соглашение об изменении условий Договора в связи с Существенными изменения обстоятельств должно быть согласовано и подписано Сторонами не позднее _____ *(указать срок*) со дня получения уведомления, указанного в пункте 5.7.1 Договора.

5.7.5. Если по результатам согласительных процедур, указанных в пунктах 5.7.2 и 5.7.3 Договора Стороны не смогли прийти к соглашению относительно порядка взаимодействия Сторон в связи с Существенными изменениями обстоятельств, изменений условий Договора, считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

5.8. В случае Существенных изменений обстоятельств Договор может быть расторгнут в соответствии со статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации по следующим основаниям:

5.8.1. В связи с наступлением указанных в пункте 5.1.1 Договора обстоятельств непреодолимой силы и (или) их последствий, которые влекут неустранимые последствия, препятствующие или существенно ограничивающие возможность выполнения обязательств Застройщика и (или) Заказчика по Договору.

5.8.2. В связи с наступлением указанных в пункте 5.1.2 Договора особых обстоятельств, которые влекут неустранимые последствия, препятствующие или существенно ограничивающие возможность выполнения обязательств Застройщика по Договору.

5.8.3. В связи с выявлением недостоверности и (или) неполноты информация согласно пункту 5.1.3 Договора, которая влечет неустранимые последствия, препятствующие или существенно ограничивающие возможность выполнения обязательств Застройщика и (или) Заказчика по Договору.

5.9. Срок Договора подлежит продлению по требованию Застройщика в связи с просрочкой исполнения Заказчиком сроков исполнения обязательств, предусмотренных Графиком этапов и мероприятий, в соответствии с пунктом 7.3 Договора.

5.10. Заказчик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком, в том числе с существенным нарушением Графика этапов и мероприятий, следующих обязательств:

5.10.1. Обязательства по подготовке Проекта Планировки Территории в соответствии с пунктом 3.1.1 Договора.

5.10.2. Обязательства по заключению договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, не признанных аварийными, соответствующим установленным

субъектом Российской Федерации критериям и подлежащим сносу или реконструкции, в соответствии с Приложением 5 к Договору.

[*Пункт 5.10.2 включается, если заключение таких договоров отнесено к обязательствам Застройщика в Приложении 5 к Договору*.]

5.10.3. Обязательства создать или приобрести жилые помещения для их предоставления гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых на Территории, в соответствии с Приложением 5 к Договору.

[*Пункт 5.10.3 включается, если создание или приобретение таких жилых помещений отнесено к обязательствам Застройщика в Приложении 5 к Договору*.]

5.10.4(1). Обязательства по выплате гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые для государственных/муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости в соответствии с Приложением 5 к Договору.

5.10.4(2) Обязательства по предоставлению _____ *(указать нужное: исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления)* денежных средств для выплаты гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые для государственных или муниципальных нужд в соответствии с Приложением 5 к Договору.

[*Включается либо пункт 5.10.4(1), либо пункт 5.10.4(2) в зависимости от распределения обязательств Сторон в Приложении 5 к Договору*.]

5.10.5. Обязательства по сносу, реконструкции, строительству объектов капитального строительства, линейных объектов, по сохранению объектов культурного наследия[213], указанные в разделе II Приложения 5 к Договору.

---

[213] Отметим, что в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 года № 579 «Об утверждении Правил согласования включения в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности» *возможность включения в границы территории КРТ жилой застройки земельных участков, на которых расположены объекты культурного наследия в настоящее время отсутствует, что противоречит норме*

5.10.6. Обязательства по передаче объектов в государственную/муниципальную собственность в соответствии с пунктом 3.2.1 Договора.

5.11. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае отказа или уклонения Заказчика от исполнения следующих обязательств, в том числе с существенным нарушением Графика этапов и мероприятий:

5.11.1. Обязательства по утверждению Проекта планировки Территории в соответствии с пунктом 3.7.1 Договора.

5.11.2. Обязательства принять решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством согласно Приложению 5 к Договору.

5.11.3. Обязательства предоставить Застройщику в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденным Проектом планировки Территории, а также в соответствующих случаях обязательство выдать разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительные планы земельных участков, разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию согласно Приложению 5 к Договору.

пункта 6 части 1 статьи 67 ГрК РФ. В настоящее время подготовлен проект внесения изменений в указанные Правила в целях исключения такого противоречия. Подробное описание проблемы дано в подразделе 1.2.7 раздела 1 Методических рекомендаций по комплексному развитию территорий жилой застройки.

5.11.4. Обязательства предоставить Застройщику льготы и меры государственной поддержки в соответствии с пунктами 3.8.1 и 3.8.2 Договора.

5.11.5. Обязательства обеспечить за свой счет строительство и (или) реконструкцию объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур в границах Территории в соответствии с Приложением 5 к Договору.

5.11.6. Обязательства обеспечить за свой счет строительство и (или) реконструкцию объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур за границами Территории, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии с пунктом 3.7.4 Договора.

5.12. В случае отказа в одностороннем порядке Заказчика от исполнения Договора право аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития территории, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа от договора аренды такого земельного участка.

5.13. Отказ в одностороннем порядке Застройщика от исполнения Договора влечет прекращение права аренды земельного участка, предоставленного ему для целей комплексного развития Территории, а также прекращение субаренды земельного участка в случае предоставления его или его части в Застройщиком в субаренду в соответствии с пунктом 1.11 Договора.

6. Порядок разрешения споров между сторонами

6.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, расторжения, недействительности, именуемые в дальнейшем **«Споры»,** должны разрешаться с применением досудебного порядка разрешения споров.

6.2. Если Стороны не смогли разрешить Спор в соответствии с досудебным порядком разрешения споров, такие Споры вне зависимости от причины, разрешаются арбитражным судом.

6.3. Согласительные процедуры в рамках досудебного порядка разрешения споров проводятся путем проведения совместных совещаний с целью выработки решений с учетом существа отношений Сторон и обстоятельств. Участниками совещаний в любом случае должны быть руководители (или их заместители) обеих Сторон, специалисты обеих Сторон по вопросам, имеющим отношение к предмету Спора.

6.4. Сторона, полагающая, что возник Спор, именуемая в дальнейшем **«Требующая Сторона»**, обязана направить другой Стороне, именуемой в дальнейшем **«Отвечающая Сторона»**, уведомление о необходимости начала согласительных процедур, включающее:

6.4.1. Описание предмета Спора.

6.4.2. Требования Требующей Стороны по предмету Спора.

6.4.3. Обоснование требований Требующей Стороны.

6.4.4. Дату проведения совещания для рассмотрения требований Требующей Стороны, которая не может быть позднее _____ *(указать срок)* с момента получения уведомления Отвечающей Стороной.

6.4.5. Место проведения совещания и предполагаемый состав участников совещания.

6.5. Не позднее _____ *(указать срок)* с момента получения уведомления, указанного в пункте 6.4 Договора, Отвечающая Сторона обязана направить Требующей Стороне ответ на уведомление, содержащий подтверждение даты проведения и иных условий совещания, указанных в пунктах 6.4.4 и 6.4.5 Договора, либо предложение по их изменению, а также обоснование своей позиции по заявленным требованиям.

6.6. Соглашение, достигнутое Сторонами в отношении предмета Спора в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, является обязательным для Сторон, если оно совершено в письменной форме путем составления одного документа (решения), подписанного надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.

6.7. Если Отвечающая Сторона не предоставила ответ на уведомление в соответствии с пунктом 6.5 Договора, либо совещание не состоялось, либо при проведении совещания решение по Спору не было согласовано Сторонами, согласительные процедуры, предусмотренные настоящим разделом Договора, считаются исчерпанными при отсутствии соглашения Сторон об ином, и любая Сторона вправе передать Спор на рассмотрение соответствующего арбитражного суда.

7. Ответственность сторон

7.1. Застройщик, не исполнивший Договор или исполнивший его ненадлежащим образом, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления особого обстоятельства, обстоятельства непреодолимой силы, действий (бездействий) Заказчика или какого-либо иного органа публичной власти, кроме случаев, когда законодательством Российской Федерации или Договором прямо предусмотрены иные основания ответственности.

7.2. Заказчик, не исполнивший Договор или исполнивший его ненадлежащим образом, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение Договора оказалось невозможным вследствие наступления особого обстоятельства, обстоятельства непреодолимой силы, действий (бездействий) Застройщика или привлеченных им лиц, кроме случаев, когда законодательством Российской Федерации или Договором прямо предусмотрены иные основания ответственности.

7.3. В случае виновного нарушения Стороной сроков исполнения обязательств, установленных Графиком этапов и мероприятий, такая Сторона обязана уплатить по требованию другой Стороны неустойку в размере _____ *(указать размер)* за каждый день просрочки исполнения обязательств. Вместо уплаты неустойки Застройщик вправе потребовать от Заказчика продления срока Договора в соответствии с пунктом 5.9 Договора.

7.4. Застройщик вправе потребовать возмещения ему убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением Заказчиком его обязательств по Договору.

7.5. В случае виновного неисполнения или ненадлежащего исполнения указанных в Приложении 5 к Договору обязательств Застройщика по переселению граждан из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, Застройщик обязан возместить убытки в полном объеме, возникшие в результате такого неисполнения или ненадлежащего исполнения. В указанном случае требование пункта 7.3 Договора о неустойке не применяется.

7.6. Застройщик отвечает как за свои собственные действия (бездействие) за действия (бездействие) лица (лиц), привлеченного Застройщиком к исполнению Договора с возложением на такое лицо (лиц) обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением Договора.

7.7. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору Застройщик до заключения Договора предоставил _____

(указать способ и размер обеспечения).

[Пункт 7.7 включается в Договор по выбору Заказчика.]

7.8. Возмещение убытков и (или) выплата неустойки в соответствии с Договором не освобождает Сторону от исполнения своих обязательств по Договору.

8. Информационное взаимодействие сторон

8.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах, иной контактной информации Стороны обязаны незамедлительно извещать друг друга. Действия, произведенные по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменениях, засчитываются во исполнение обязательств Сторон по Договору.

8.2. Все уведомления и иные сообщения (включая требования, заявления и отказы), связанные с реализацией Договора, должны совершаться в

письменной форме на русском языке. Они считаются совершенными надлежащим образом, если направлены по соответствующему адресу получателя письмом с описью вложения, с курьером, по электронной почте (с использованием официального электронного документооборота) или переданы лично под роспись.

8.3. Под официальным электронным документооборотом в целях настоящего Договора понимается получение сообщения по электронной почте, его распечатка на бумажном носителе и присвоение ему входящего номера Стороной, получившей соответствующее сообщение.

8.4. В случае, когда Договором прямо предусмотрено направление определенного уведомления или иного сообщения, такое сообщение должно содержать наименование, указанное в Договоре и (или) соответствующее содержанию сообщения. В случае несоблюдения указанного в настоящем пункте требования направляющая сообщение Сторона несет риск вызванных этим неблагоприятных для нее последствий (включая отказ другой Стороны в рассмотрении такого сообщения до устранения указанных недостатков).

8.5. Любое уведомление или иное сообщение, направляемое в соответствии или в связи с Договором, считается поданным:

8.5.1. При доставке курьерской службой, письмом с описью вложения либо лично – в момент доставки.

8.5.2. При передаче по электронной почте – в момент присвоения ему входящего номера Стороной, получившей соответствующее сообщение.

8.6. Сообщение, поданное в соответствии с пунктом 8.5 Договора и полученное не в рабочий день либо после окончания рабочего времени в месте получения, считается поданным в момент начала рабочего времени на следующий рабочий день в месте получения.

9. **Прочие условия договора**

9.1. Ссылки в Договоре на пункт Договора, если не указано иное, являются ссылками на весь текст пункта Договора, включая входящие в его состав пункты.

9.2. Перечень Приложений Договора включает:

_____ (*указать все приложения к Договору)*.

9.3. Все приложения к Договору, указанные в пункте 9.2 Договора, являются неотъемлемой частью Договора.

9.4. Все изменения Договора осуществляются путем подписания Сторонами дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора и обязательными к исполнению.

9.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых два экземпляра передаются Заказчику, один экземпляр - Застройщику.

10. Реквизиты сторон

Заказчик	**Застройщик**
Адрес	Адрес
Электронный адрес	Электронный адрес
Банковские реквизиты	Банковские реквизиты
ИНН	ИНН
КПП	КПП
(иные реквизиты)	(иные реквизиты)
(подпись) (инициалы, фамилия)	(подпись) (инициалы, фамилия)
М.П.	М.П.

Приложение 1(1)

к договору

о комплексном развитии территории

жилой застройки

_____ *(указать реквизиты)*

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ

[Приводится в соответствии с решением о КРТ жилой застройки в случае, если решением предусмотрено заключение договора о КРТ жилой застройки в отношении всей территории или двух и более несмежных территорий.

В случае, если решением о КРТ жилой застройки предусмотрено заключение договора в отношении двух и более несмежных территорий приводятся схема границ и перечень координат характерных точек этих границ в отношении каждой такой несмежной территории.]

Приложение 1(2)

к договору

о комплексном развитии территории

жилой застройки

_____ *(указать реквизиты)*

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ С УКАЗАНИЕМ ГРАНИЦ ЧАСТЕЙ ТАКОЙ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ЭТАПОВ (ОЧЕРЕДНОСТИ) РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В ОТНОШЕНИИ ТАКИХ ЧАСТЕЙ ТАКОЙ ТЕРРИТОРИИ

[Приводится в соответствии с решением о КРТ жилой застройки в случае, если решением предусмотрено заключение договора о КРТ жилой застройки в отношении части (частей) территории.]

Приложение 2
к договору
о комплексном развитии территории
жилой застройки
_____ *(указать реквизиты)*

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

[Приводится в соответствии с решением о КРТ жилой застройки в случае, если решением предусмотрено заключение договора о КРТ жилой застройки в отношении всей территории или в отношении двух и более несмежных территорий. В случае, если решением предусмотрено заключение договора о КРТ жилой застройки в отношении части (частей) территории, то формируется перечень объектов капитального строительства, расположенных на такой части или частях территории.]

Таблица 1 - Перечень многоквартирных домов (МКД), признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции

№	Адрес МКД	Кадастровые номера МКД и земельного участка, на котором расположен МКД (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен МКД (если земельный участок образован)	Поэтажная площадь МКД	Вид собственности на земельный участок, на котором расположен МКД	Основание, в соответствии с которым МКД признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (наименование, реквизиты документа)	Количество/ суммарная площадь помещений в МКД		в том числе:				Количество граждан, переселяемых из жилых помещений в МКД, занимаемых на основании:			Наличие обременений земельного участка, на котором расположен МКД	Предусмотренное мероприятие: снос или реконструкция (указать)
									количество/ суммарная площадь помещений в частной собственности		количество/ суммарная площадь помещений в муниципальной или государственной собственности						
							жилые помещения	нежилые помещения	жилые помещения	нежилые помещения	жилые помещения	нежилые помещения	права собственности	договора социального найма	иных видов договоров найма жилого помещения государственного, муниципального жилищного фонда		
I. Многоквартирные дома, признанные аварийными до 1 января 2017 года																	
II. Многоквартирные дома, признанные аварийными с 1 января 2017 года до 1 января 2021 года																	
III. Многоквартирные дома, признанные аварийными после 1 января 2021 года																	

Таблица 2 - Перечень многоквартирных домов (МКД), которые не признаны аварийными, соответствуют критериям, установленным _____*(указать реквизиты нормативного правового акта субъекта Российской Федерации, которым установлены критерии, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными)*, и подлежат сносу или реконструкции**

№	Адрес МКД	Кадастровые номера МКД и земельного участка, на котором расположен МКД (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен МКД (если земельный участок образован)	Поэтажная площадь МКД	Вид собственности на земельный участок, на котором расположен МКД	Критерий, которому соответствует МКД	Основание, в соответствии с которым МКД соответствует критерию и подлежит сносу или реконструкции (наименование, реквизиты заключения специализированной организации, которая провела обследование)	Количество / суммарная площадь помещений в МКД		в том числе:				Количество граждан, переселяемых из жилых помещений в МКД, занимаемых на основании:			Наличие обременений земельного участка, на котором расположен МКД	Способ формирования фонда капитального ремонта МКД	Предусмотренное мероприятие: снос или реконструкция (указать
										количество/ суммарная площадь помещений в частной собственности		количество/ суммарная площадь помещений в муниципальной или государственной собственности							
								жилые помещения	нежилые помещения	жилые помещения	нежилые помещения	жилые помещения	нежилые помещения	права собственности	договора социального найма	иных видов договоров найма жилого помещения государственного, муниципального жилищного фонда			
1.																			

Таблица 3 - Перечень объектов индивидуального жилищного строительства, домов блокированной застройки, садовых домов, которые подлежат изъятию (в том числе земельные участки, на которых они расположены) в целях комплексного развития Территории жилой застройки для государственных или муниципальных нужд и сносу (Объекты) *(указанная таблица включается при наличии таких объектов)*

№	Адрес Объекта	Кадастровые номера Объекта и земельного участка, на котором расположен Объект	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект	Площадь Объекта	Виды разрешенного использования земельного участка, на котором расположен Объект	Вид собственности на Объект	Вид собственности на земельный участок, на котором расположен Объект	Критерий, которому соответствует Объект	Основание, в соответствии с которым Объект подлежит изъятию и сносу (наименование, реквизиты решения о признании Объекта аварийным, заключения специализированной организации, которая провела обследование)	Количество граждан, переселяемых из жилых помещений (Объекта), занимаемых на основании:			Наличие обременений земельного участка, на котором расположен Объект
										права собственности	договора социального найма	договора найма специализированного жилого помещения	
I. Объекты индивидуального жилищного строительства													
II. Дома блокированной застройки													
III. Садовые дома													

Таблица 4 - Перечень объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры), которые подлежат изъятию (в том числе земельные участки, на которых они расположены) в целях комплексного развития Территории жилой застройки для государственных или муниципальных нужд, сносу или реконструкции *(указанная таблица включается при наличии таких объектов)*

№	Адрес Объекта	Функциональное назначение Объекта	Кадастровый номер Объекта и земельного участка, на котором расположен Объект	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект	Площадь Объекта	Виды разрешенного использования земельного участка, на котором расположен Объект	Вид собственности на Объект, сведения о собственнике Объекта	Сведения об ином правообладателе Объекта	Планируемые мероприятия в отношении Объекта:	
									Объект подлежит сносу	Объект подлежит реконструкции
1.										

Таблица 5 - Перечень объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур

№	Адрес (либо координаты) Объекта	Функциональное назначение Объекта	Кадастровый номер Объекта и земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь или протяжность Объекта	Виды разрешенного использования земельного участка, на котором расположен Объект	Вид собственности на Объект, сведения о собственнике Объекта	Сведения об ином правообладателе Объекта	Планируемые мероприятия в отношении Объекта:			
									Объект подлежит изъятию для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории и сносу или реконструкции (указать мероприятие: снос или реконструкция)	Объект не подлежит изъятию для государственных/ муниципальных нужд в целях комплексного развития территории; подлежит сносу или реконструкция в рамках программы комплексного развития соответствующей инфраструктуры (наименование и реквизиты соответствующей программы, мероприятие: снос или реконструкция)	Объект не подлежит изъятию для государственных/ муниципальных нужд в целях комплексного развития территории; подлежит сносу или реконструкции в рамках инвестиционной программы организации коммунального комплекса (наименование и реквизиты соответствующей программы, мероприятие: реконструкция или строительство)	Объект не подлежит изъятию, не требует проведения мероприятий по сносу или реконструкции
I. Объекты коммунальной инфраструктуры												
1.												
II. Объекты социальной инфраструктуры												
1.												
III. Объекты транспортной инфраструктуры												
1.												

Таблица 6 - Перечень объектов культурного наследия (ОКН), подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия при реализации договора о комплексном развитии территории жилой застройки

№	Адрес и наименование ОКН	Площадь ОКН/ территории ОКН	Наименование и реквизиты акта о включении объекта в реестр ОКН/ об установлении территории ОКН	Категория историко-культурного значения ОКН (федерального, регионального, местного значения)	Сведения о границах зон охраны ОКН	Сведения об утвержденных режимах использования земель и градостроительных регламентах в границах зон охраны ОКН зон, о высотных и иных ограничениях застройки	Мероприятия по сохранению ОКН при реализации договора о КРТ жилой застройки (указать)
1.							

[Отметим, что в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 года № 579 «Об утверждении Правил согласования включения в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности» возможность включения в границы территории КРТ жилой застройки земельных участков, на которых расположены объекты культурного наследия в настоящее время отсутствует, что противоречит норме пункта 6 части 1 статьи 67 ГрК РФ. В настоящее время подготовлен проект внесения изменений в указанные Правила в целях исключения такого противоречия. Подробное описание проблемы дано в подразделе 1.2.7 раздела 1 Методических рекомендаций по комплексному развитию территорий жилой застройки.]

Таблица 7 - Перечень <u>не подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития Территории жилой застройки, сносу и реконструкции</u> многоквартирных домов, не признанных аварийными и не соответствующих установленным критериям, объектов индивидуального жилищного строительства, домов блокированной застройки, садовых домов, в том числе не подлежащих изъятию земельных участков, на которых они расположены *(указанная таблица включается при наличии таких объектов)*

№	Адрес Объекта	Кадастровые номера Объекта и земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь Объекта	Виды разрешенного использования земельного участка, на котором расположен Объект	Вид собственности на земельный участок, на котором расположен Объект	Количество / суммарная площадь помещений в Объекте (в отношении МКД)		в том числе в отношении МКД:				Наличие обременений земельного участка, на котором расположен Объект
									количество/ суммарная площадь помещений в частной собственности		количество/ суммарная площадь помещений в муниципальной или государственной собственности		
							жилые помещения	нежилые помещения	жилые помещения	нежилые помещения	жилые помещения	нежилые помещения	
I. Многоквартирные дома													
II. Объекты индивидуального жилищного строительства													
III. Дома блокированной застройки													
IV. Садовые дома													

Таблица 8 - Перечень <u>не подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития Территории жилой застройки, сносу и реконструкции</u> объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры), в том числе не подлежащих изъятию земельных участков, на которых они расположены *(указанная таблица включается при наличии таких объектов)*

№	Адрес Объекта	Функциональное назначение Объекта	Кадастровый номер Объекта и земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь Объекта	Виды разрешенного использования земельного участка, на котором расположен Объект	Вид собственности на Объект, сведения о собственнике Объекта	Сведения об ином правообладателе Объекта
1.								

Приложение 3

к договору

о комплексном развитии территории

жилой застройки

_____ *(указать реквизиты)*

ОГРАНИЧЕНИЯ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

[Таблицы 1 – 4 включаются в приложение 3 при наличии соответствующих ограничений, обременений прав, зон с особыми условиями использования территории, существенных характеристик Территории.]

Таблица 1 - Перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества Единого государственного реестра недвижимости, на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, расположенные на Территории

№	Кадастровый номер земельного участка/иного объекта недвижимости	Площадь земельного участка/площадь или протяженность иного объекта недвижимости	Вид собственности на земельный участок/иной объект недвижимости	Вид разрешенного использования земельного участка	Наименование ограничения/ обременения прав на земельный участок/иной объект недвижимости	Основание возникновения ограничения/ обременения прав (наименование, реквизиты акта, решения, договора и др.)	Реквизиты внесения сведений в ЕГРН

1.							

Таблица 2 - Сведения о зонах с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) на Территории

№	Наименование ЗОУИТ	Наличие (+) /отсутствие (-) в границах Территории	Наименование и реквизиты решения об установлении ЗОУИТ	Реквизиты внесения сведений о ЗОУИТ в ЕГРН (при наличии сведений в ЕГРН)	Содержание ограничений использования земельных участков в ЗОУИТ
1.	Зона охраны объектов культурного наследия				
2.	Защитная зона объекта культурного наследия				
3.	Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)				
4.	Охранная зона железных дорог				
5.	Придорожные полосы автомобильных дорог				
6.	Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)				
7.	Охранная зона линий и сооружений связи				
8.	Приаэродромная территория				
9.	Зона охраняемого объекта				
10.	Зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов				
11.	Охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы)				

12.	Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением				
13.	Водоохранная зона				
14.	Прибрежная защитная полоса				
15.	Округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов				
16.	Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемая в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зона специальной охраны				
17.	Зона затопления и подтопления				
18.	Санитарно-защитная зона				
19.	Зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства				
20.	Охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети				
21.	Зона наблюдения				
22.	Зона безопасности с особым правовым режимом				
23.	Рыбоохранная зона озера Байкал				
24.	Рыбохозяйственная заповедная зона				
25.	Зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)				
26.	Охранная зона гидроэнергетического объекта				

27.	Охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена				
28.	Охранная зона тепловых сетей				

Таблица 3 - Перечень иных ограничений в отношении земельных участков и иных объектов недвижимости в границах Территории в соответствии со сведениями государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности и другими источниками

№	Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	Площадь земельного участка	Вид собственности на земельный участок	Вид разрешенного использования земельного участка	Наименование ограничения/ обременения прав	Основание возникновения ограничения (наименование, реквизиты акта, решения, договора и др.)	Источник сведений об ограничениях/ обременении прав (ГИСОГД, др.)
1.							

Таблица 4 - Описание иных существенных характеристик Территории, влияющих на выполнение обязательство по договору о комплексном развитии территории жилой застройки

№	Наименование характеристики	Описание характеристики	Акт, иной документ, материал с обоснованием характеристики	Обоснование влияния характеристики на комплексное развитие территории
1.				

Приложение 4

к договору

о комплексном развитии территории

жилой застройки

_____ *(указать реквизиты)*

ТРЕБОВАНИЯ К КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

[Указываются в соответствии с решением о КРТ жилой застройки.]

Таблица 1 - Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки _____ (*указать наименование муниципального образования – поселения, городского округа*)

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка[214]	Описание вида разрешенного использования земельного участка[12]	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка[12]	Наименование предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции[215]	Значение предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции
3. Территориальная зона (подзона внутри территориальной зоны)_____ *(указать в соответствии с Правилами землепользования и застройки)*					
1.1.					
1.1.					
4. Территориальная зона (подзона внутри территориальной зоны) _____ *(указать в соответствии с Правилами землепользования и застройки)*					
2.1.					

[214] Указываются в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утв. приказом от 10 ноября 2020 г. № П/0412 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

[215] В соответствии с частями 2 и 3 статьи 38 ГрК РФ предельные параметры устанавливаются применительно к территориальной зоне или дифференцируются по подзонам внутри территориальной зоны. Таким образом, установление предельных параметров применительно к каждому виду разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускается.

2.2.					

Таблица 2 – Технико-экономические показатели планируемой застройки Территории жилой застройки

Показатели	**Территория жилой застройки**	**в том числе по элементам планировочной структуры**			
		квартал 1	квартал 2	квартал 3	квартал N
Площадь территории					
Плотность застройки					
Коэффициент застройки					
Средняя этажность					
Суммарная поэтажная площадь всех зданий					
Суммарная общая площадь всех жилых помещений					
Суммарная площадь всех нежилых помещений					
Соотношение суммарной общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции (при обязательном условии размещения на первых этажах таких домов нежилых помещений)					
Количество подлежащих строительству МКД,					

домов блокированной застройки, в которых _____*(все жилые помещения, минимальное количество жилых помещений - указать нужное)* соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью, установленным Минстроем России/суммарная общая площадь жилых помещений в таких домах, в том числе:					
количество наемных домов социального использования/суммарная общая площадь жилых помещений в таких домах					
количество наемных домов коммерческого использования/суммарная общая площадь жилых помещений в таких домах					

Таблица 3 – Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности Территории жилой застройки объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения

Виды объектов инфраструктуры и их назначение	**Расчетные показатели**	
	минимально допустимый уровень обеспеченности объектами инфраструктуры	максимально допустимый уровень территориальной доступности объектов инфраструктуры для населения
Коммунальная инфраструктура, в том числе:		
теплоснабжения		
водоснабжения		
водоотведения		
электроснабжения		
газоснабжения		
ливневая канализация		
Транспортная инфраструктура, в том числе:		
улично-дорожная сеть		
места стоянок автомобилей		
общественный транспорт		
Социальная инфраструктура, в том числе:		
объекты образования:		
назначение 1		

назначение 2		
назначение N		
объекты здравоохранения:		
назначение 1		
назначение 2		
назначение N		
объекты физической культуры м массового спорта:		
назначение 1		
назначение 2		
назначение N		
объекты культуры:		
назначение 1		
назначение 2		
назначение N		

Таблица 4 - Перечень видов, состава и технико-экономических характеристик объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, подлежащих строительству, реконструкции на Территории жилой застройки

Виды объектов инфраструктуры и их назначение	**Технико-экономические характеристики**				**Строительство или реконструкция предусматривается:** [*мероприятия должны соответствовать мероприятиям, указанным в таблице 3 Приложения 5 к решению о КРТ жилой застройки*]		
	мощность/ пропускная способность	площадь/ протяженность	категория	другие характеристики	программой комплексного развития соответствующей инфраструктуры (наименование и реквизиты соответствующей программы, мероприятие: реконструкция или строительство)	инвестиционной программой организации коммунального комплекса (наименование и реквизиты соответствующей программы, мероприятие: реконструкция или строительство)	в качестве обязательства Застройщика (мероприятие: реконструкция или строительство)
Коммунальная инфраструктура, в том числе:							
объекты и сети теплоснабжения							
объекты и сети водоснабжения							
объекты и сети водоотведения							

объекты и сети электроснабжения							
объекты и сети газоснабжения							
объекты и сети ливневой канализации							
другие объекты и сети							
Транспортная инфраструктура, в том числе:							
улично-дорожная сеть							
места стоянок автомобилей							
общественный транспорт							
другие объекты и сети							
Социальная инфраструктура, в том числе:							
объекты образования:							
назначение 1							
назначение 2							
назначение N							

объекты здравоохранения:							
назначение 1							
назначение 2							
назначение N							
объекты физической культуры м массового спорта:							
назначение 1							
назначение 2							
назначение N							
объекты культуры:							
назначение 1							
назначение 2							

Таблица 5 - Строительство многоквартирного дома (домов) или дома (домов) блокированной застройки, в которых все жилые помещения или минимальное количество жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью, и (или) о строительстве наемного дома на Территории

№	Тип жилого здания	Количество жилых зданий	Общая площадь жилых помещений в жилом здании	Количество жилых помещений в жилом здании
1.	Многоквартирный дом, в котором все жилые помещения соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью			
2.	Многоквартирный дом, в котором не менее_____*(указать минимальное количество)* жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью			
3.	Дом блокированной застройки, в котором все жилые помещения соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью			
4.	Дом блокированной застройки, в котором не менее_____*(указать минимальное количество)* жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью			

5.	Наемный дом коммерческого использования (многоквартирный дом), в котором_____*(указать нужное: все жилые помещения или указать минимальное количество жилых помещений)* соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью			
6.	Наемный дом социального использования (многоквартирный дом), в котором_____*(указать нужное: все жилые помещения или указать минимальное количество жилых помещений)* соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью			

Приложение 5

к договору

о комплексном развитии территории

жилой застройки

_____*(указать реквизиты)*

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА И ЗАКАЗЧИКА ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ МЕРОПРИЯТИЙ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ

Стороны согласились распределить основные обязательства по осуществлению мероприятий по комплексному развитию Территории, не указанные в тексте самого Договора, согласно настоящему Приложению 5 к Договору.

[При распределении обязательств Сторон в данном Приложении 5 необходимо учитывать положения ГрК РФ, в том числе статьи 68, требования нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации и субъекта Российской Федерации в отношении комплексного развития территорий, принятых в соответствии с полномочиями, предусмотренными ГрК РФ, Земельного кодекса Российской Федерации в части изъятия земельных участков и иных

объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд, статей 32 и 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, иного законодательства.

Следует учитывать, что, наряду с условиями, в том числе обязательствами Сторон Договора, указанными в статье 68 ГрК РФ, Договор может предусматривать иные условия (абзац первый части 5 статьи 68 ГрК РФ).

Далее в таблице приведен пример возможного распределения обязательств Сторон. При необходимости такие обязательства могут быть детализированы или распределены иным образом.]

Распределение обязательств Застройщика и Заказчика по осуществлению мероприятий по комплексному развитию Территории

№	Наименование обязательства по реализации мероприятия	Сторона Договора, к обязательствам которой относится осуществление мероприятия
I. Обязательства по обеспечению перехода прав на объекты недвижимости на Территории в целях ее комплексного развития		
I.А. Обязательства в отношении указанных в таблице 1 Приложения 2 к Договору многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (МКД-А), в том числе в отношении помещений в таких домах		

1.	Инициировать (предоставить ходатайство) изъятие для муниципальных нужд помещений в МКД-А и земельных участков, на которых расположены МКД-А	Застройщик
2.	Принять решение (обеспечить принятие решения в случае, если Заказчик не обладает соответствующим полномочием) об изъятии для муниципальных нужд помещений в МКД-А и земельных участков, на которых расположены МКД-А	Заказчик
3.	Заключить соглашения об изъятии помещений в МКД-А и земельных участков, на которых расположены такие МКД-А, для муниципальных нужд с их собственниками, в том числе:	
	с собственниками жилых помещений и земельных участков	Застройщик
	с гражданами и юридическими лицами, которым принадлежит право собственности на нежилые помещения и земельные участки	Застройщик
	с публично-правовыми образованиями, которым принадлежит право собственности на помещения (за исключением субъекта РФ либо муниципального образования, органом которого заключен Договор)	Заказчик
4.	Выполнить обязательства по соглашениям об изъятии помещений в МКД-А и земельных участков, на которых расположены такие МКД-А, в том числе:	
	выплатить собственникам жилых помещений (за исключением жилых помещений в государственной, муниципальной собственности) возмещения за изымаемые жилые помещения, земельные участки или предоставить им иные благоустроенные жилые помещения с зачетом их стоимости при определении размера возмещения	Застройщик
	выплатить гражданам и юридическим лицам, являющимся собственниками нежилых помещений, возмещения за изымаемые нежилые помещения, земельные участки	Застройщик
	создать или приобрести благоустроенные жилые помещения для их предоставления по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору найма специализированного жилого помещения	Застройщик

	нанимателям жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в МКД-А и передать такие жилые помещения муниципальному образованию	
	предоставить (обеспечить предоставление в случае, если Заказчик не обладает соответствующим полномочием) благоустроенные жилые помещения, переданные Застройщиком муниципальному образованию, по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования нанимателям жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в МКД-А, в том числе урегулировать право собственности на такие предоставляемые жилые помещения с иными публично-правовыми образованиями, в собственности которых находились изъятые для муниципальных нужд жилые помещения	Заказчик
	выплатить публично-правовым образованиям (за исключением субъекта Российской Федерации либо муниципального образования, органом которого заключен Договор), являющимся собственниками нежилых помещений в МКД-А, земельных участков, возмещения за изымаемые для муниципальных нужд нежилые помещения, земельные участки или исполнить иным образом соглашение об изъятии с такими собственниками	Заказчик
I.Б. Обязательства в отношении указанных в таблице 2 Приложения 2 к Договору многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и соответствуют критериям, установленным _____*(указать реквизиты нормативного правового акта субъекта Российской Федерации, которым установлены критерии, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными*)**, и подлежат сносу или реконструкции (МКД-К), в том числе в отношении помещений в таких домах**		
5.	Заключить с собственниками жилых помещений в МКД-К договоры, предусматривающие переход права собственности на жилое помещение, в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации и нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальными правовыми актами о предоставлении дополнительных мер поддержки по обеспечению	Застройщик

	жилыми помещениями собственников жилых помещений в МКД-К (при наличии таких актов[216])	
6.	Выполнить обязательства по договорам, предусматривающим переход права собственности на жилое помещение в МКД-К, в том числе:	Застройщик
	выплатить собственникам жилых помещений (за исключением жилых помещений в государственной, муниципальной собственности) взамен освобождаемых ими жилых помещений возмещения, или предоставить им другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения, или предоставить равнозначное жилое помещение (в случае, если такое право собственника предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации)	Застройщик
	создать или приобрести благоустроенные жилые помещения для их предоставления по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору найма специализированного жилого помещения нанимателям жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в МКД-К или на основании письменного заявления нанимателя для предоставления ему жилого помещения на праве собственности и передать такие жилые помещения муниципальному образованию	Застройщик
	предоставить или обеспечить предоставление жилых помещений, переданных Застройщиком муниципальному образованию, по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования нанимателям жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в МКД-К, в том числе урегулировать право собственности на такие предоставляемые жилые	Заказчик

[216] В соответствии с частями 8 и 13 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

	помещения с иными публично-правовыми образованиями, в собственности которых находились жилые помещения в МКД-К	
7.	Инициировать (предоставить ходатайство) изъятие для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилых помещений в МКД-К и земельных участков, на которых расположены МКД-К.	Застройщик
8.	Принять решение (обеспечить принятие решения в случае, если Заказчик не обладает соответствующим полномочием) об изъятии для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилых помещений в МКД-К и земельных участков, на которых расположены МКД-А.	Заказчик
9.	Заключить соглашения об изъятии Иных объектов и земельных участков, на которых расположены Иные объекты, для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории с их собственниками	
	с гражданами и юридическими лицами, которым принадлежит право собственности на нежилые помещения и земельные участки	Застройщик
	с публично-правовыми образованиями, которым принадлежит право собственности на нежилые помещения и земельные участки (за исключением субъекта РФ либо муниципального образования, органом которого заключен Договор)	Заказчик
10.	Выполнить обязательства по соглашениям об изъятии нежилых помещений в МКД-К и земельных участков, на которых расположены такие МКД-К, в целях комплексного развития территории, в том числе:	
	выплатить гражданам и юридическим лицам, являющимся собственниками нежилых помещений, земельных участков, возмещения за изымаемые в целях комплексного развития территории нежилые помещения, земельные участки	Застройщик

	выплатить публично-правовым образованиям (за исключением субъекта Российской Федерации либо муниципального образования, органом которого заключен Договор), являющимся собственниками нежилых помещений в МКД-К, земельного участка, возмещения за изымаемые для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилые помещения, земельные участки или исполнить иным образом соглашение об изъятии с такими собственниками	Заказчик
I.B. Обязательства в отношении указанных в таблицах 3 и 4 Приложения 2 к Договору объектов недвижимости (в том числе помещений в таких объектах), которые подлежат изъятию (в том числе земельные участки, на которых они расположены) в целях комплексного развития территории для государственных или муниципальных нужд, сносу или реконструкции (Иные объекты)		
11.	Инициировать (предоставить ходатайство) изъятие для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории Иных объектов и земельных участков, на которых расположены Иные объекты	Застройщик
12.	Принять решение (обеспечить принятие решения в случае, если Заказчик не обладает соответствующим полномочием) об изъятии для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории Иных объектов и земельных участков, на которых расположены Иные объекты	Заказчик
13.	Заключить соглашения об изъятии для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории Иных объектов и земельных участков, на которых расположены Иные объекты, с их собственниками, в том числе:	
	с гражданами и юридическими лицами, которым принадлежит право собственности на Иные объекты и земельные участки	Застройщик
	с публично-правовыми образованиями, которым принадлежит право собственности на Иные объекты и земельные участки (за исключением субъекта Российской Федерации либо муниципального образования, органом которого заключен Договор)	Заказчик

14.	Выполнить обязательства по соглашениям об изъятии Иных объектов и земельных участков, на которых расположены Иные объекты, в целях комплексного развития территории, в том числе:	
	выплатить гражданам и юридическим лицам, являющимся собственниками Иных объектов и земельных участков, возмещения за изымаемые в целях комплексного развития территории Иные объекты, земельные участки	Застройщик
	выплатить публично-правовым образованиям (за исключением субъекта Российской Федерации либо муниципального образования, органом которого заключен Договор), являющимся собственниками Иных объектов, земельных участков, возмещения за изымаемые для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории Иные объекты, земельные участки или исполнить иным образом соглашение об изъятии с такими собственниками	Заказчик
I.Г. Обязательства в отношении указанных в таблице 5 Приложения 2 к Договору объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, которые подлежат изъятию для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития Территории (Объекты инфраструктуры) *[Возможно различное распределение обязательств в отношении различных видов Объектов инфраструктуры*.]		
15.	Инициировать (предоставить ходатайство) изъятие для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории Объектов инфраструктуры и земельных участков, на которых они расположены Объекты инфраструктуры *(в случае, если снос, реконструкция таких объектов относится к обязательствам Застройщика*)	Застройщик
16.	Принять решение (обеспечить принятие решения в случае, если Заказчик не обладает соответствующим полномочием) об изъятии для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории Объектов инфраструктуры и земельных участков, на которых расположены Объекты инфраструктуры	Заказчик

17.	Заключить соглашения об изъятии для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории Объектов инфраструктуры и земельных участков, на которых расположены Объекты инфраструктуры, с их собственниками, в том числе:	
	с гражданами и юридическими лицами, которым принадлежит право собственности на Объекты инфраструктуры и земельные участки	Застройщик или Заказчик *(указать)*
	с публично-правовыми образованиями, которым принадлежит право собственности на Объекты инфраструктуры и земельные участки (за исключением субъекта Российской Федерации либо муниципального образования, органом которого заключен Договор)	Заказчик
18.	Выполнить обязательства по соглашениям об изъятии Объектов инфраструктуры и земельных участков, на которых расположены Объекты инфраструктуры, в целях комплексного развития территории, в том числе:	
	выплатить гражданам и юридическим лицам, являющимся собственниками Объектов инфраструктуры и земельных участков, возмещения за изымаемые в целях комплексного развития территории Объекты инфраструктуры, земельные участки	Застройщик
	выплатить публично-правовым образованиям (за исключением субъекта Российской Федерации либо муниципального образования, органом которого заключен Договор), являющимся собственниками Объектов инфраструктуры, земельных участков, возмещения за изымаемые для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории Объекты инфраструктуры, земельные участки или исполнить иным образом соглашение об изъятии с такими собственниками	Застройщик или Заказчик *(указать)*
II. Обязательства по сносу, реконструкции, строительству объектов капитального строительства, линейных объектов, по сохранению объектов культурного наследия		
19.	Предоставить Застройщику в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в 3.1.1. или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые	Заказчик

	не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (в случае, если их строительство относится к обязательствам Застройщика по Договору, и после выполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного пунктом 3.1.1 Договора)	
20.	Выдать (обеспечить выдачу в случае, если Заказчик не обладает соответствующими полномочиями) Застройщику разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительные планы земельных участков, разрешения на строительство (в том числе на снос или реконструкцию) объектов капитального строительства, разрешения на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию и другие разрешения, необходимые для осуществления Застройщиком его обязательств по Договору	Заказчик
21.	Осуществить мероприятия по сносу или реконструкции объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции в соответствии с таблицами 1 - 4 Приложения 2 к Договору	Застройщик
22.	Осуществить мероприятия по строительству объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения (за исключением Объектов инфраструктуры) в соответствии с требованиями таблиц 1 и 2 Приложения 4 к Договору	Застройщик
23.	Осуществить мероприятия по сносу Объектов инфраструктуры, изъятых для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, в соответствии с таблицей 5 Приложения 2 к Договору	Застройщик
24.	Осуществить мероприятия по строительству или реконструкции Объектов инфраструктуры, указанных в качестве обязательств Застройщика в таблице 4 Приложения 4 к Договору	Застройщик

25.	Осуществить (обеспечить осуществление в случае, если Заказчик не обладает такими полномочиями) мероприятия по сносу, реконструкции или строительству Объектов инфраструктуры в рамках программы комплексного развития соответствующей инфраструктуры_____ *(указать наименование и реквизиты соответствующей программы*), в рамках инвестиционной программы организации коммунального комплекса (*указать наименование и реквизиты соответствующей программы, мероприятие: реконструкция или строительство*) в соответствии с таблицей 5 Приложения 2 к Договору в части сведений о сносе объектов и таблицей 4 Приложения 4 в части сведений о строительстве, реконструкции объектов	Заказчик
26.	Осуществить мероприятия по строительству многоквартирного дома (домов) или дома (домов) блокированной застройки, многоквартирного дома, являющегося наемным домов, в которых все жилые помещения или минимальное количество жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью в соответствии с таблицей 5 Приложения 4 к Договору	Застройщик
27.	Осуществить мероприятия по сохранению объектов культурного наследия в соответствии с таблицей 6 Приложения 2 к Договору	Застройщик или Заказчик *(указать)*
III. Обязательства по благоустройству Территории и организации дорожного движения на Территории		
28.	Осуществить мероприятия по благоустройству Территории в соответствии с _____ (*указать наименование, реквизиты нормативного правового акта органа местного самоуправления, утвердившего правила благоустройства территории муниципального образования, орган, принявший такой акт, а также иных муниципальных нормативных актов в сфере благоустройства)*, включая *(указать нужное)*: (1) организация озеленения Территории; (2) организация освещения Территории; (3) размещение информации на Территории, в том числе установка указателей с наименованиями улиц и номерами домов;	Застройщик

	(4) размещение детских и спортивных площадок, площадок для выгула животных, парковок (парковочных мест), малых архитектурных форм; организация пешеходных коммуникаций, в том числе тротуаров, аллей, дорожек, тропинок; (5) обустройство Территории в целях обеспечения беспрепятственного передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения; (6) организация стоков ливневых вод; (7) другое *(указать)*	
29.	Осуществить мероприятия, предусмотренные комплексной схемой организации дорожного движения в отношении Территории, включая *(указать нужное)*: (1) обеспечение транспортной и пешеходной связанности Территории и смежных территорий; (2) мероприятия по распределению транспортных потоков по сети дорог на Территории; (3) мероприятия по организации системы мониторинга дорожного движения на Территории; (4) мероприятия по размещению и обустройству пешеходных переходов, формированию пешеходных и жилых зон на Территории; (5) мероприятия по обеспечению условий движения маломобильных групп населения на Территории; (6) мероприятия по разработке маршрутов безопасного движения детей к образовательным организациям на Территории; (7) мероприятия по установке дорожных ограждений, повышению видимости на Территории; (8) другие мероприятия *(указать)*	Застройщик или Заказчик *(указать)*

Приложение 6

к договору

о комплексном развитии территории

жилой застройки

_____*(указать реквизиты)*

ФОРМА ГРАФИКА РЕАЛИЗАЦИИ ЭТАПОВ И МЕРОПРИЯТИЙ КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

[Приведенная форма в том числе учитывает положение пункта 6 части 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации: «обязательство лица, заключившего договор, осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, определенные на основании этой документации этапы и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также очередность (этапность) осуществления мероприятий по комплексному развитию такой

территории в отношении двух и более таких несмежных территорий или их частей в случае заключения договора в отношении таких несмежных территорий или их частей».

Однако, учитывая, что Договором устанавливаются не только указанные обязательства Застройщика, но и другие обязательства Застройщика, а также необходимые обязательства Заказчика, в нижеприведенной форме Графика рекомендуется предусмотреть все основные мероприятия, относящиеся к периоду после утверждения проекта планировки Территории (включая проект межевания Территории). Для составления такой формы рекомендуется воспользоваться таблицей в Приложении 5 к Договору (распределение обязательств Сторон), дополнив ее мероприятиями, которые предусмотрены в тексте самого Договора (см. пункты 3.2.1 – 3.2.3, 3.7.4, 3.8.3 – 3.8.5).

Кроме того, рекомендуется предусмотреть этапы комплексного развития Территории и очередность реализации таких этапов в отношении определенных проектом планировки Территории планировочных элементов (кварталов).

Рекомендуется указывать мероприятия, по возможности, в хронологическом порядке в зависимости от договоренности Сторон по срокам их реализации. Поскольку перечень мероприятий, предусмотренный Договором, допускает значительное количество вариантов очередности их реализации в зависимости от конкретных особенностей проекта, в представленной ниже форме приведен лишь один из возможных подходов к их периодизации мероприятий.]

Форма графика реализации этапов и мероприятий комплексном развитии Территории

№	Наименование мероприятия	Сторона Договора, к обязательствам которой относится осуществление мероприятия	Предельный срок реализации мероприятия		
			Квартал 1	Квартал 2	Квартал N
ЭТАП I. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПЕРЕХОДА ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ В ЦЕЛЯХ ЕЕ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ					
I.А. Мероприятия в отношении указанных в таблице 1 Приложения 2 к Договору многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (МКД-А), в том числе в отношении помещений в таких домах					
1.	Инициировать (предоставить ходатайство) изъятие для муниципальных нужд помещений в МКД-А и земельных участков, на которых расположены МКД-А	Застройщик			
2.	Принять решение (обеспечить принятие решения в случае, если Заказчик не обладает соответствующим полномочием) об изъятии для муниципальных нужд помещений в МКД-А и земельных участков, на которых расположены МКД-А	Заказчик			
3.	Заключить соглашения об изъятии помещений в МКД-А и земельных участков,				

	на которых расположены такие МКД-А, для муниципальных нужд с их собственниками, в том числе:				
	с собственниками жилых помещений и земельных участков	Застройщик			
	с гражданами и юридическими лицами, которым принадлежит право собственности на нежилые помещения и земельные участки	Застройщик			
	с публично-правовыми образованиями, которым принадлежит право собственности на помещения (за исключением субъекта РФ либо муниципального образования, органом которого заключен Договор)	Заказчик			
4.	Выполнить обязательства по соглашениям об изъятии помещений в МКД-А и земельных участков, на которых расположены такие МКД-А, в том числе:				
	выплатить собственникам жилых помещений (за исключением жилых помещений в государственной, муниципальной собственности) возмещения за изымаемые жилые помещения, земельные участки или предоставить им иные благоустроенные жилые помещения с зачетом их стоимости при определении размера возмещения	Застройщик			

	выплатить гражданам и юридическим лицам, являющимся собственниками нежилых помещений, возмещения за изымаемые нежилые помещения, земельные участки	Застройщик			
	создать или приобрести благоустроенные жилые помещения для их предоставления по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору найма специализированного жилого помещения нанимателям жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в МКД-А и передать такие жилые помещения муниципальному образованию	Застройщик			
	предоставить (обеспечить предоставление в случае, если Заказчик не обладает соответствующим полномочием) благоустроенные жилые помещения, переданные Застройщиком муниципальному образованию, по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования нанимателям жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в МКД-	Заказчик			

	А, в том числе урегулировать право собственности на такие предоставляемые жилые помещения с иными публично-правовыми образованиями, в собственности которых находились изъятые для муниципальных нужд жилые помещения				
	выплатить публично-правовым образованиям (за исключением субъекта Российской Федерации либо муниципального образования, органом которого заключен Договор), являющимся собственниками нежилых помещений в МКД-А, земельных участков, возмещения за изымаемые для муниципальных нужд нежилые помещения, земельные участки или исполнить иным образом соглашение об изъятии с такими собственниками	Заказчик			
I.Б. Мероприятия в отношении указанных в таблице 2 Приложения 2 к Договору многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и соответствуют критериям, установленным _____ *(указать реквизиты нормативного правового акта субъекта Российской Федерации, которым установлены критерии, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными)***, и подлежат сносу или реконструкции (МКД-К), в том числе в отношении помещений в таких домах**					
5.	Заключить с собственниками жилых помещений в МКД-К договоры, предусматривающие переход права собственности на жилое помещение, в	Застройщик			

	соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации и нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальными правовыми актами о предоставлении дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений в МКД-К (при наличии таких актов[217])				
6.	Выполнить обязательства по договорам, предусматривающим переход права собственности на жилое помещение в МКД-К, в том числе:	Застройщик			
	выплатить собственникам жилых помещений (за исключением жилых помещений в государственной, муниципальной собственности) взамен освобождаемых ими жилых помещений возмещения, или предоставить им другое жилое помещение в зачетом его стоимости при определении размера возмещения, или предоставить равнозначное жилое помещение (в случае, если такое право собственника	Застройщик			

[217] В соответствии с частями 8 и 13 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

	предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации)				
	создать или приобрести благоустроенные жилые помещения для их предоставления по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору найма специализированного жилого помещения нанимателям жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в МКД-К или на основании письменного заявления нанимателя для предоставления ему жилого помещения на праве собственности и передать такие жилые помещения муниципальному образованию	Застройщик			
	предоставить или обеспечить предоставление жилых помещений, переданных Застройщиком муниципальному образованию, по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования нанимателям жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в МКД-К, в том числе урегулировать право	Заказчик			

	собственности на такие предоставляемые жилые помещения с иными публично-правовыми образованиями, в собственности которых находились жилые помещения в МКД-К				
7.	Инициировать (предоставить ходатайство) изъятие для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилых помещений в МКД-К и земельных участков, на которых расположены МКД-К.	Застройщик			
8.	Принять решение (обеспечить принятие решения в случае, если Заказчик не обладает соответствующим полномочием) об изъятии для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилых помещений в МКД-К и земельных участков, на которых расположены МКД-А.	Заказчик			
9.	Заключить соглашения об изъятии Иных объектов и земельных участков, на которых расположены Иные объекты, для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории с их собственниками				

	с гражданами и юридическими лицами, которым принадлежит право собственности на нежилые помещения и земельные участки	Застройщик			
	с публично-правовыми образованиями, которым принадлежит право собственности на нежилые помещения и земельные участки (за исключением субъекта РФ либо муниципального образования, органом которого заключен Договор)	Заказчик			
10.	Выполнить обязательства по соглашениям об изъятии нежилых помещений в МКД-К и земельных участков, на которых расположены такие МКД-К, в целях комплексного развития территории, в том числе:				
	выплатить гражданам и юридическим лицам, являющимся собственниками нежилых помещений, земельных участков, возмещения за изымаемые в целях комплексного развития территории нежилые помещения, земельные участки	Застройщик			
	выплатить публично-правовым образованиям (за исключением субъекта Российской Федерации либо муниципального образования, органом которого заключен Договор), являющимся	Заказчик			

	собственниками нежилых помещений в МКД-К, земельного участка, возмещения за изымаемые для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилые помещения, земельные участки или исполнить иным образом соглашение об изъятии с такими собственниками				
I.B. Мероприятия в отношении указанных в таблицах 3 и 4 Приложения 2 к Договору объектов недвижимости (в том числе помещений в таких объектах), которые подлежат изъятию (в том числе земельные участки, на которых они расположены) в целях комплексного развития Территории для государственных или муниципальных нужд, сносу или реконструкции (Иные объекты)					
11.	Инициировать (предоставить ходатайство) изъятие для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории Иных объектов и земельных участков, на которых расположены Иные объекты	Застройщик			
12.	Принять решение (обеспечить принятие решения в случае, если Заказчик не обладает соответствующим полномочием) об изъятии для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории Иных объектов и земельных участков, на которых расположены Иные объекты	Заказчик			

13.	Заключить соглашения об изъятии для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории Иных объектов и земельных участков, на которых расположены Иные объекты, с их собственниками, в том числе:				
	с гражданами и юридическими лицами, которым принадлежит право собственности на Иные объекты и земельные участки	Застройщик			
	с публично-правовыми образованиями, которым принадлежит право собственности на Иные объекты и земельные участки (за исключением субъекта Российской Федерации либо муниципального образования, органом которого заключен Договор)	Заказчик			
14.	Выполнить обязательства по соглашениям об изъятии Иных объектов и земельных участков, на которых расположены Иные объекты, в целях комплексного развития территории, в том числе:				
	выплатить гражданам и юридическим лицам, являющимся собственниками Иных объектов и земельных участков, возмещения за изымаемые в целях комплексного развития	Застройщик			

	территории Иные объекты, земельные участки				
	выплатить публично-правовым образованиям (за исключением субъекта Российской Федерации либо муниципального образования, органом которого заключен Договор), являющимся собственниками Иных объектов, земельных участков, возмещения за изымаемые для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории Иные объекты, земельные участки или исполнить иным образом соглашение об изъятии с такими собственниками	Заказчик			
I.Г. Мероприятия в отношении указанных в таблице 5 Приложения 2 к Договору объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, которые подлежат изъятию для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития Территории (Объекты инфраструктуры) *[Возможно различное распределение обязательств в отношении различных видов Объектов инфраструктуры.]*					
15.	Инициировать (предоставить ходатайство) изъятие для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории Объектов инфраструктуры и земельных участков, на которых они расположены Объекты инфраструктуры *(в случае, если снос,*	Застройщик			

	реконструкция таких объектов относится к обязательствам Застройщика)				
16.	Принять решение (обеспечить принятие решения в случае, если Заказчик не обладает соответствующим полномочием) об изъятии для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории Объектов инфраструктуры и земельных участков, на которых расположены Объекты инфраструктуры	Заказчик			
17.	Заключить соглашения об изъятии для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории Объектов инфраструктуры и земельных участков, на которых расположены Объекты инфраструктуры, с их собственниками, в том числе:				
	с гражданами и юридическими лицами, которым принадлежит право собственности на Объекты инфраструктуры и земельные участки	Застройщик или Заказчик *(указать)*			
	с публично-правовыми образованиями, которым принадлежит право собственности на Объекты инфраструктуры и земельные участки (за исключением субъекта Российской Федерации либо	Заказчик			

	муниципального образования, органом которого заключен Договор)				
18.	Выполнить обязательства по соглашениям об изъятии Объектов инфраструктуры и земельных участков, на которых расположены Объекты инфраструктуры, в целях комплексного развития территории, в том числе:				
	выплатить гражданам и юридическим лицам, являющимся собственниками Объектов инфраструктуры и земельных участков, возмещения за изымаемые в целях комплексного развития территории Объекты инфраструктуры, земельные участки	Застройщик			
	выплатить публично-правовым образованиям (за исключением субъекта Российской Федерации либо муниципального образования, органом которого заключен Договор), являющимся собственниками Объектов инфраструктуры, земельных участков, возмещения за изымаемые для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории Объекты инфраструктуры, земельные участки или исполнить иным образом	Застройщик или Заказчик *(указать)*			

	соглашение об изъятии с такими собственниками				
ЭТАП II. МЕРОПРИЯТИЯ ПО СНОСУ, РЕКОНСТРУКЦИИ, СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ, ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ					
19.	Предоставить Застройщику в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (в случае, если их строительство относится к обязательствам Застройщика по Договору, и после выполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного пунктом 3.1.1 Договора)	Заказчик			
20.	Выдать (обеспечить выдачу в случае, если Заказчик не обладает соответствующими полномочиями) Застройщику разрешения на использование земель и земельных участков,	Заказчик			

	градостроительные планы земельных участков, разрешения на строительство (в том числе на снос или реконструкцию) объектов капитального строительства, разрешения на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию и другие разрешения, необходимые для осуществления Застройщиком его обязательств по Договору				
21.	Осуществить мероприятия по сносу или реконструкции объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции в соответствии с таблицами 1 - 4 Приложения 2 к Договору	Застройщик			
22.	Осуществить мероприятия по строительству объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения (за исключением Объектов инфраструктуры) в соответствии с требованиями таблиц 1 и 2 Приложения 4 к Договору	Застройщик			
23.	Осуществить мероприятия по сносу Объектов инфраструктуры, изъятых для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, в	Застройщик			

	соответствии с таблицей 5 Приложения 2 к Договору				
24.	Осуществить мероприятия по строительству или реконструкции Объектов инфраструктуры, указанных в качестве обязательств Застройщика в таблице 4 Приложения 4 к Договору	Застройщик			
25.	Осуществить (обеспечить осуществление в случае, если Заказчик не обладает такими полномочиями) мероприятия по сносу, реконструкции или строительству Объектов инфраструктуры в рамках программы комплексного развития соответствующей инфраструктуры_____ *(указать наименование и реквизиты соответствующей программы*), в рамках инвестиционной программы организации коммунального комплекса (*указать наименование и реквизиты соответствующей программы, мероприятие: реконструкция или строительство*) в соответствии с таблицей 5 Приложения 2 к Договору в части сведений о сносе объектов и таблицей 4 Приложения 4 в части сведений о строительстве, реконструкции объектов	Заказчик			

26.[218]	Обеспечить строительство и (или) реконструкцию за границами Территории объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии Территории и указанных в Приложении 8 к Договору	Заказчик			
27.	Осуществить мероприятия строительству многоквартирного дома (домов) или дома (домов) блокированной застройки, многоквартирного дома, являющегося наемным домов, в которых все жилые помещения или минимальное количество жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью в соответствии с таблицей 5 Приложения 4 к Договору	Застройщик			
28.	Осуществить мероприятия по сохранению объектов культурного наследия в соответствии с таблицей 6 Приложения 2 к Договору	Застройщик или Заказчик *(указать)*			

[218] Это мероприятие добавлено, поэтому далее нумерация пунктов не совпадает с нумерацией обязательств в таблице распределения обязательств в Приложении 5 к Договору. Данное обязательство не включено в таблицу в Приложении 5 и включено непосредственно в текст Договора (пункт 3.7.4), поскольку формально не относится к комплексному развитию Территории.

ЭТАП III. МЕРОПРИЯТИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ И ОРГАНИЗАЦИИ ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ					
29.	Осуществить мероприятия по благоустройству Территории в соответствии с _____ (*указать наименование, реквизиты нормативного правового акта органа местного самоуправления, утвердившего правила благоустройства территории муниципального образования, орган, принявший такой акт, а также иных муниципальных нормативных актов в сфере благоустройства)*, включая *(указать нужное)*: (1) организация озеленения Территории (2) организация освещения Территории (3) размещение информации на Территории, в том числе установка указателей с наименованиями улиц и номерами домов (4) размещение детских и спортивных площадок, площадок для выгула животных, парковок (парковочных мест), малых архитектурных форм организация пешеходных коммуникаций, в том числе тротуаров, аллей, дорожек, тропинок (5) обустройство Территории в целях обеспечения беспрепятственного	Застройщик			

	передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения (6) организация стоков ливневых вод (7) другое *(указать)*				
30.	Осуществить мероприятия, предусмотренные в составе Проекта планировки Территории проектом организации дорожного движения на период эксплуатации дорог или их участков, включая *(указать нужное)*: (1) обеспечение транспортной и пешеходной связанности Территории и смежных территорий (2) мероприятия по распределению транспортных потоков по сети дорог на Территории (3) мероприятия по организации системы мониторинга дорожного движения на Территории (4) мероприятия по размещению и обустройству пешеходных переходов, формированию пешеходных и жилых зон на Территории (5) мероприятия по обеспечению условий движения маломобильных групп населения на Территории	Застройщик или Заказчик *(указать)*			

	(6) мероприятия по разработке маршрутов безопасного движения детей к образовательным организациям на Территории (7) мероприятия по установке дорожных ограждений, повышению видимости на Территории (8) другие мероприятия *(указать)*				
ЭТАП IV. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПЕРЕДАЧЕ И ПРИЕМУ В ГОСУДАРСТВЕННУЮ/МУНИЦИПАЛЬНУЮ ИЛИ ЧАСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ ПОСЛЕ ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ, СТРОИТЕЛЬСТВО (СОЗДАНИЕ) КОТОРЫХ ОСУЩЕСТВЛЯЛОСЬ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ЗАСТРОЙЩИКА И КОТОРЫЕ ПОДЛЕЖАТ ПЕРЕДАЧЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ[219]					
31.	Передача на безвозмездных условиях и прием в государственную/муниципальную собственность указанных в Приложения 7 к Договору объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иных объектов капитального строительства, помещений в таких объектах капитального строительства				
32.	Передача на возмездных условиях и прием в государственную/муниципальную				

[219] Мероприятия данного этапа не включены в таблицу распределения обязательств в Приложении 5 к Договору, поскольку данные обязательства включены непосредственно в текст Договора (пункты 3.2.1 – 3.2.3 и 3.8.3 – 3.8.5).

	собственность указанных в Приложения 7 к Договору жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к стандартному жилью				
33.	Передача на безвозмездных условиях и прием в муниципальную собственность указанных в Приложения 7 к Договору объектов благоустройства				
34.	Передача объектов благоустройства в границах земельных участков многоквартирных домов в качестве общего имущества в таких многоквартирных домах				

Приложение 7

к договору

о комплексном развитии территории

жилой застройки

_____*(указать реквизиты)*

ПЕРЕЧЕНЬ И УСЛОВИЯ ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, СТРОИТЕЛЬСТВО КОТОРЫХ ОБСУЩЕСТВЛЯЛОСЬ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ЗАСТРОЙЩИКА, ПОМЕЩЕНИЙ В ТАКИХ ОБЪЕКТАХ В ГОСУДАРСТВЕННУЮ/МУНИЦИПАЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ

Таблица 1 – Перечень объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иных объектов капитального строительства нежилого назначения, нежилых помещений в жилых и нежилых зданиях, подлежащих безвозмездной передаче Застройщиком в государственную/муниципальную собственность

№	Функциональное назначение Объекта	Площадь или протяженность Объекта	Иные характеристики передаваемого Объекта (в том числе количество и площадь нежилых помещений)	Объект передается (указать нужное: в государственную собственность субъекта РФ, наименование субъекта РФ или муниципальную собственность, наименование муниципального образования)	Орган, уполномоченный на прием Объекта в государственную/ муниципальную собственность)	Размер и характеристики площади передаваемых нежилых помещений *(включается в случае заключения договора о КРТ по итогам конкурса, если такой условие было*

						включено в конкурсные условия)
I. Объекты социальной инфраструктуры						
1.						
II. Объекты транспортной инфраструктуры						
1.						
III. Объекты коммунальной инфраструктуры						
1.						
IV. Иные объекты капитального строительства нежилого назначения						
1.						
V. Нежилые помещения в жилых и нежилых зданиях						
1.						

Таблица 2 – Перечень жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к стандартному жилью, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, расположенных в многоквартирных домах, домах блокированной застройки, в том числе многоквартирных домах, являющихся наемными домами, указанных в таблице 5 Приложения 4 к Договору, и подлежащих передаче Застройщиком на безвозмездных или возмездных условиях в государственную/муниципальную собственность

№	Тип жилого здания, в котором расположены передаваемые жилые помещения	Количество передаваемых жилых помещений в доме	Общая площадь передаваемых жилых помещений в доме	Передается в собственность (указать нужное: государственную собственность, наименование субъекта РФ; в муниципальную	Орган, уполномоченный на заключение договора купли-продажи жилых помещений	Безвозмездные или возмездные условия передачи *(указать нужное: на безвозмездных условиях;*	Размер и характеристики площади передаваемых жилых помещений *(включается в случае заключения договора о КРТ по*

				собственность, наименование муниципального образования)		*на возмездных условиях – указать цену договора купли-продажи жилых помещений или порядок определения цены*[220]*)*	*итогам конкурса, если такой условие было включено в конкурсные условия)*
1.	Многоквартирный дом, в котором все жилые помещения соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью						
2.	Многоквартирный дом, в котором не менее_____*(указать минимальное количество)* жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью						
3.	Дом блокированной застройки, в котором все жилые помещения соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью						
4.	Дом блокированной застройки, в котором не менее_____*(указать*						

[220] В отношении цены договора купли-продажи жилого помещения можно рекомендовать использовать показатели средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по соответствующему субъекту Российской Федерации.

	минимальное количество) жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью						
5.	Наемный дом коммерческого использования (многоквартирный дом), в котором_____*(указать нужное: все жилые помещения или указать минимальное количество жилых помещений)* соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью						
6.	Наемный дом социального использования (многоквартирный дом), в котором_____*(указать нужное: все жилые помещения или указать минимальное количество жилых помещений)* соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью						

Таблица 3 – Перечень объектов благоустройства, подлежащих <u>безвозмездной передаче</u> Застройщиком в муниципальную собственность_____*(указать наименование муниципального образования)*

№	Наименование объекта	Площадь/протяженность объекта (если применимо)	Количество (если применимо)
1.			

Приложение 8

к договору

о комплексном развитии территории

жилой застройки

_____*(указать реквизиты)*

[Сведения об объеме финансирования проведенных работ рекомендуется включить в форму отчетности случае, если торги на право заключения Договора проводятся в форме конкурса. В этом случае в число конкурсных условий в обязательном порядке должно быть включено условие о минимальном объеме предусмотренного договором о комплексном развитии территории жилой застройки финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов (см. пункт 3.4 Договора). В целях контроля за соблюдением Застройки такого конкурсного условия/конкурсного предложения рекомендуется включить такие сведения в форму отчетности.

Сведения о наличии у Застройщика необходимых финансовых ресурсов, оборудования и других материальных ресурсов, специалистов и иных работников определенного уровня квалификации, возникающих проблемах (при наличии) и предложениях по устранению проблем рекомендуется включить в форму отчетности случае, если торги на право заключения Договора проводятся в форме конкурса и условие о наличии у участников конкурса необходимых для исполнения договора о комплексном развитии территории жилой застройки финансовых ресурсов, наличие на праве собственности или на ином законном основании оборудования и других материальных ресурсов, наличие специалистов и иных работников определенного уровня квалификации включено в конкурсные условия. В целях контроля за соблюдением Застройки такого конкурсного условия/конкурсного предложения рекомендуется включить такие сведения в форму отчетности.]

ФОРМА ОТЧЕТНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА ПО РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ДОГОВОРОМ

№	Наименование мероприятия согласно Графику этапов и мероприятий	Срок реализации мероприятия в соответствии с Графиком этапов и мероприятий	Фактический срок реализации	Обоснование причины отклонения от Графика этапов и мероприятий (при наличии просрочки)	Предложение по устранению причины отклонения от Графика этапов и мероприятий (при наличии просрочки)	Объем финансирования проведенных работ (накопленным итогом)	Наличие необходимых финансовых ресурсов, оборудования и других материальных ресурсов, специалистов и иных работников определенного уровня квалификации, возникающие проблемы (при наличии) и предложения по устранению проблем
1.							
2.							
3.							
4.							
5.							
…							