



## **ПРАВИТЕЛЬСТВО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 26 октября 2021 г. № 713  
Калининград

#### **О порядке осуществления в Калининградской области комплексного развития территории**

В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территории», Законом Калининградской области от 05 июля 2017 года № 89 «О градостроительной деятельности на территории Калининградской области» Правительство Калининградской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Установить:

1) критерии, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и расположенные в границах застроенной территории, в целях осуществления комплексного развития территории жилой застройки, исходя из требований к установлению указанных критериев, определенных подпунктами «а» – «д» пункта 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно приложению № 1;

2) порядок реализации решения о комплексном развитии территории согласно приложению № 2;

3) порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению № 3;

4) порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации, с уполномоченным Правительством Калининградской области органом исполнительной власти Калининградской области согласно приложению № 4;

5) объекты недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территорий нежилой застройки, согласно приложению № 5;

б) порядок заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, без проведения торгов на право заключения таких договоров согласно приложению № 6;

7) порядок приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, отвечающих критериям, установленным постановлением Правительства Калининградской области, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, согласно приложению № 7;

8) порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Калининградской области или главой местной администрации, согласно приложению № 8;

9) предельный срок 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 в Калининградской области, равным 60 календарным дням со дня опубликования данного решения в установленном порядке.

2. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор  
Калининградской области



А.А. Алиханов

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1  
к постановлению Правительства  
Калининградской области  
от 26 октября 2021 г. № 713

**К Р И Т Е Р И И,**

**которым должны соответствовать многоквартирные дома,  
не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции  
и расположенные в границах застроенной территории, в целях  
осуществления комплексного развития территории жилой застройки,  
исходя из требований к установлению указанных критериев,  
определенных подпунктами «а» – «д» пункта 2 части 2 статьи 65  
Градостроительного кодекса Российской Федерации**

Многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки в Калининградской области, должны соответствовать одному из следующих критериев:

1) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, стен, фундамента) превышает 65 % согласно заключению специализированной организации, являющейся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и имеющих право на осуществление работ по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций;

2) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в расчете на 1 квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определяемую Правительством Калининградской области;

3) многоквартирный дом построен в период индустриального домостроения до 1980 года включительно по типовому проекту, разработанному с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

4) в многоквартирном доме отсутствует хотя бы одна из следующих централизованных систем инженерно-технического обеспечения: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

**П О Р Я Д О К**  
**реализации решения о комплексном развитии территории**

1. Настоящий порядок в соответствии с частью 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливает процедуру принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

2. В целях подготовки проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки Министерство экономического развития, промышленности и торговли Калининградской области в случаях, установленных подпунктом 2 пункта 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования Калининградской области в случаях, установленных подпунктом 3 пункта 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляют:

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

2) выявление существующих запретов и (или) ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в отношении использования земельных участков, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития;

3) обследование территории комплексного развития, в том числе фотофиксацию объектов, по результатам обследования которых осуществляется подготовка плана (схемы) территории комплексного развития, включающего перечень объектов капитального строительства, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в границах данной территории, с указанием их адресного описания (местоположения);

4) установление факта соответствия (несоответствия) территории жилой застройки требованиям частей 2, 3 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

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

- признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
- соответствующих критериям, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и расположенные в границах застроенной территории, в целях осуществления комплексного развития территории жилой застройки, исходя из требований к установлению указанных критериев, определенных подпунктами «а» – «д» пункта 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с приложением № 1 к настоящему постановлению;

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

7) сбор сведений о земельных участках, расположенных в границах территории комплексного развития, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости;

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

9) сбор сведений:

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

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

- о планируемой величине необходимой подключаемой нагрузки;

- о размере компенсации за снос зеленых насаждений;

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

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

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

11) подготовку и направление запросов сведений в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области о правах (обременениях) в отношении всех объектов капитального строительства, в том числе жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах территории жилой застройки;

12) анализ сведений, содержащихся в электронных паспортах многоквартирных домов, расположенных на территории жилой застройки;

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

3. Обследование территории комплексного развития в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 настоящего порядка не проводится в случае, если использование земельных участков, строительство, реконструкция объектов капитального строительства в границах рассматриваемой территории запрещены или ограничены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Опубликование проекта решения осуществляется на официальном интернет-портале правовой информации [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru) в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов Калининградской области, муниципальных образований Калининградской области.

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

**П О Р Я Д О К**  
**определения границ территории, подлежащей комплексному развитию**

1. Настоящий порядок в соответствии с пунктом 2 части 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливает требования к определению границ территории, подлежащей комплексному развитию (далее – территория комплексного развития).

2. Границы территории комплексного развития определяются посредством их описания (отображения) в графической и текстовой формах.

3. Описание (отображение) границ территории комплексного развития в графической форме обеспечивается на топографической основе масштаба 1:2000 или 1:500 с указанием списка координат характерных точек такой границы в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

4. Границы территории комплексного развития устанавливаются:

1) по границам земельных участков, на которых расположены объекты, которые планируется включить в проект решения о комплексном развитии территории;

2) с учетом границ одного или нескольких элементов планировочной структуры, красных линий, установленных документацией по планировке территории (при наличии такой документации), магистралей, улиц, проездов, а также границ одной или нескольких территориальных зон, определенных правилами землепользования и застройки;

3) в соответствии с зонами с особыми условиями использования территорий, в отношении которых установлен запрет (ограничение) на размещение планируемых объектов строительства;

4) при отсутствии планируемых к размещению объектов федерального, регионального или местного значения, предусмотренных государственными программами;

5) с учетом расположенных на указанной территории земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального значения, земельных участков, на которых расположены эти объекты, при наличии согласования с федеральными органами исполнительной власти, иными организациями, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению указанными земельными участками;

6) с учетом расположенных на указанной территории земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, Калининградской области, муниципальной собственности, при наличии соответствующего согласования

с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Калининградской области, органами местного самоуправления;

7) с учетом границ элемента планировочной структуры городского округа, в котором расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а равно многоквартирные дома, соответствующие критериям, установленным Правительством Калининградской области.

5. В границы территории комплексного развития не могут включаться земельные участки, указанные в части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. К графическому описанию (отображению) границ территории комплексного развития прилагаются текстовые материалы, содержащие:

1) перечень подлежащих комплексному развитию земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства, включаемых в границы территории комплексного развития;

2) адресный перечень зданий, строений, сооружений, расположенных на территории комплексного развития.



## П О Р Я Д О К

**согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации, с уполномоченным Правительством Калининградской области органом исполнительной власти Калининградской области**

1. Настоящий порядок определяет процедуру согласования подготовленного главой администрации муниципального образования Калининградской области проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки с Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области (далее соответственно – проект решения, уполномоченный орган).

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

3. Орган местного самоуправления муниципального образования Калининградской области в течение 10 рабочих дней с момента подготовки проекта решения направляет в уполномоченный орган уведомление о подготовке проекта решения (далее – уведомление) с заявлением о согласовании проекта решения, подписанным главой муниципального образования или уполномоченным им лицом и скрепленным печатью администрации муниципального образования. К уведомлению прилагаются следующие информация, сведения и документы:

1) пояснительная записка, включающая общее описание проекта решения, в том числе информацию о сроках и участниках его реализации, планируемых источниках и объемах финансирования, о наличии (отсутствии) ограничений использования земельных участков, расположенных в границах территории, на которой планируется осуществить комплексное развитие (далее – развиваемая территория);

2) перечень земельных участков, расположенных в границах развиваемой территории;

3) адресный перечень объектов недвижимого имущества, расположенных в границах развиваемой территории;

4) перечень объектов культурного наследия, расположенных в границах развиваемой территории (при наличии);

5) правовые акты, предусматривающие снос, реконструкцию объектов капитального строительства, расположенных в границах развиваемой территории (при наличии);

б) правовые акты о признании расположенных в границах развиваемой территории объектов капитального строительства аварийными и подлежащими сносу (при наличии);

7) судебные и иные акты о признании в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками объектов капитального строительства, расположенных в границах развиваемой территории (при наличии);

8) выписки из Единого государственного реестра недвижимости на объекты недвижимого имущества (за исключением многоквартирных жилых домов), расположенные в границах развиваемой территории;

9) документ территориального органа Федерального органа по управлению государственным имуществом о возможности согласования проекта решения – в случае, если в границы развиваемой территории предполагается включить земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности Российской Федерации;

10) информация Агентства по имуществу Калининградской области о возможности согласования проекта решения в случае, если:

- в границы развиваемой территории предполагается включить земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности Калининградской области;

- в границах развиваемой территории планируется изменение категории земель и (или) земельных участков, находящихся в собственности Калининградской области;

11) документ уполномоченного органа местного самоуправления муниципального образования Калининградской области о возможности согласования проекта решения в случае, если в границы развиваемой территории предполагается включить земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности муниципального образования Калининградской области;

12) документы, подтверждающие соответствие многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, критериям, установленным Правительством Калининградской области, в случае, если такие многоквартирные дома расположены на развиваемой территории;

13) графические материалы, отражающие расположение развиваемой территории городского округа (поселения).

4. Поступившие в уполномоченный орган для согласования проекты решений должны быть оформлены в соответствии с пунктом 3 настоящего порядка и содержать сведения, указанные в части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Уполномоченный орган в течение 30 календарных дней со дня представления администрацией муниципального образования Калининградской области проекта решения рассматривает его и принимает решение

о согласовании проекта решения или об отказе в согласовании проекта решения. Решение уполномоченного органа принимается в форме приказа.

6. Основаниями для отказа в согласовании проекта решения являются:

1) определение границ развиваемой территории, с нарушением порядка их определения, устанавливаемого Правительством Калининградской области;

2) несоответствие проекта решения и (или) заявления о согласовании проекта решения требованиям, установленным пунктом 3 настоящего порядка.

7. Органы исполнительной власти Калининградской области в срок не более 5 рабочих дней со дня получения соответствующего запроса предоставляют в уполномоченный орган запрашиваемые данные.

8. Решение уполномоченного органа о согласовании либо несогласовании проекта решения направляется в администрацию муниципального образования Калининградской области в течение 3 рабочих дней со дня его принятия.

9. Орган местного самоуправления муниципального образования Калининградской области после устранения причин, послуживших основанием для отказа в согласовании проекта решения, вправе повторно направить уведомление в уполномоченный орган.

**ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ,  
которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных  
нужд в целях комплексного развития территорий нежилой застройки**

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

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

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

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

- стратегических интересов Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства, защиты нравственности, здоровья, прав и законных интересов граждан Российской Федерации в соответствии с перечнем, утверждаемым Президентом Российской Федерации по представлению Правительства Российской Федерации;

- осуществления федеральными органами государственной власти, органами государственной власти Калининградской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области полномочий, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Калининградской области, муниципальными правовыми актами, определяющими статус этих органов, в том числе объекты недвижимого имущества, закрепленные за государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями;

- деятельности федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных служащих, работников

государственных и муниципальных унитарных предприятий и государственных и муниципальных учреждений, включая нежилые помещения для размещения указанных органов, предприятий и учреждений.

## П О Р Я Д О К

### **заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, без проведения торгов на право заключения таких договоров**

1. Настоящий порядок определяет процедуру заключения договоров о комплексном развитии территории между органами местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области и правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее соответственно – уполномоченный орган, договор).

2. Для целей настоящего порядка под правообладателем понимается физическое или юридическое лицо, указанное в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее также – заявитель).

3. В целях заключения договора заявитель представляет в уполномоченный орган заявление о заключении договора по форме согласно приложению к настоящему порядку (далее – заявление) с приложением следующих документов:

1) проекта договора, содержащего сведения и условия, указанные в части 1 статьи 67, частях 3, 4 статьи 68, части 6 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в количестве экземпляров, равном числу сторон договора, по форме, установленной Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области;

2) копии соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, предусмотренного частью 5 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подписанного всеми заявителями, в случае, если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более правообладателями, по форме, установленной Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области;

3) правоустанавливающего документа, подтверждающего наличие у заявителя (заявителей) прав на земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества, расположенные в границах территории, подлежащей комплексному развитию, – правоустанавливающего документа на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества, в случае, если право собственности на такой земельный участок и (или) объекты недвижимого имущества возникло до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

4) копии документа, удостоверяющего личность заявителя (личности заявителей), – для физических лиц; копии свидетельства государственной регистрации юридического лица – для юридических лиц;

5) доверенности, выданной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в случае подписания заявления представителем заявителя;

6) схемы границ территории, подлежащей комплексному развитию, подготовленной на кадастровом плане территории с отображением существующих в ее границах объектов недвижимого имущества;

7) письменного согласия федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти Калининградской области или уполномоченного органа местного самоуправления муниципального образования Калининградской области, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, в случае, если земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности (при условии, что мероприятия по комплексному развитию территории предусматривают изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества), и (или) письменного согласия собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества на участие в комплексном развитии территории.

4. Уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней со дня получения документов, указанных в пункте 3 настоящего порядка:

1) подготавливает уведомление об отказе в рассмотрении заявления при наличии одного из следующих оснований:

- с заявлением обратилось лицо, не являющееся правообладателем земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества;

- представленные документы не соответствуют требованиям, установленным пунктом 3 настоящего порядка;

2) подготавливает уведомление об отказе в заключении договора при наличии одного из следующих оснований:

- наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах недостоверных сведений;

- несоответствие предлагаемого комплексного развития территории утвержденным схемам территориального планирования Российской Федерации, Калининградской области, муниципального образования Калининградской области;

- несоответствие предлагаемых к размещению объектов недвижимого имущества правовому режиму земельных участков, включенных в границы комплексного развития территории, согласно принадлежности таких земельных участков к той или иной категории земель в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

- срок действия прав заявителя (заявителей) на земельный участок составляет на день заключения договора менее 5 лет;

- наличие на день подачи заявления заключенного договора или решения о комплексном развитии территории жилой застройки, нежилой застройки или незастроенной территории, границы которых частично или полностью совпадают с территорией, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей;

3) при отсутствии оснований, указанных в подпунктах 1, 2 настоящего пункта, направляет проект договора на согласование в:

- Министерство здравоохранения Калининградской области – в отношении объектов здравоохранения;

- Министерство по культуре и туризму Калининградской области – в отношении объектов культуры, объектов туристской индустрии;

- Министерство образования Калининградской области – в отношении объектов образования;

- Министерство спорта Калининградской области – в отношении объектов физической культуры и спорта;

- Министерство социальной политики Калининградской области – в отношении объектов социального назначения;

- Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области – в отношении объектов тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения (хозяйственно-бытового и ливневого);

- Министерство развития инфраструктуры Калининградской области – в отношении объектов электроснабжения;

- Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области – в отношении объектов обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов, в отношении особо охраняемых природных территорий;

- Службу государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области – в отношении объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- Агентство по имуществу Калининградской области;

- Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.

5. Органы исполнительной власти Калининградской области, указанные в подпункте 3 пункта 4 настоящего порядка, в течение 5 рабочих дней со дня получения от уполномоченного органа проекта договора рассматривают его и направляют в уполномоченный орган мотивированное уведомление о согласовании проекта договора или об отказе в согласовании проекта договора.

6. В случае поступления уведомления об отказе в согласовании проекта договора уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней со дня его поступления организует проведение согласительного совещания по урегулированию разногласий с представителями органов исполнительной



власти Калининградской области и оформляет протокол согласительного совещания в течение 3 рабочих дней со дня его проведения.

Уполномоченный орган вправе приглашать заявителя (заявителей) на согласительное совещание, указанное в абзаце первом настоящего пункта.

7. При отсутствии оснований, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 4 настоящего порядка, и в случае согласования проекта договора органами исполнительной власти Калининградской области, указанными в подпункте 3 пункта 4 настоящего порядка, уполномоченный орган направляет заявителю (заявителям) проект договора в количестве экземпляров, равном числу сторон договора.

8. Заявитель в течение 5 рабочих дней со дня получения проекта договора подписывает и направляет его в количестве экземпляров, равном числу сторон договора, в уполномоченный орган.

9. Уполномоченный орган в течение 2 рабочих дней с даты получения проекта договора, подписанного заявителем (заявителями) в количестве экземпляров, равном числу сторон договора, обеспечивает его подписание.

10. Уведомления, предусмотренные подпунктами 1, 2 пункта 4 настоящего порядка, направляются уполномоченным органом не позднее 5 календарных дней со дня их подписания заявителю (заявителям) по адресу и способом, которые указаны в заявлении (далее – уведомления).

Уведомления должны содержать указание на обстоятельства, послужившие причиной отказа в рассмотрении заявления или отказа в заключении договора, со ссылкой на соответствующие основания, установленные настоящим порядком.

11. Датой заключения договора считается дата его подписания уполномоченным органом.

12. Срок рассмотрения уполномоченным органом заявления и прилагаемых к нему документов, включая подготовку и направление заявителю (заявителям) документов, указанных в пункте 3 настоящего порядка, не может превышать 60 рабочих дней с даты их приема уполномоченным органом.

**ПРИЛОЖЕНИЕ**  
к порядку заключения договоров  
о комплексном развитии  
территории, заключаемых  
органами местного  
самоуправления с  
правообладателями земельных  
участков и (или) расположенных  
на них объектов недвижимого  
имущества, без проведения  
торгов на право заключения  
таких договоров

**ФОРМА**

**З А Я В Л Е Н И Е**  
о заключении договора о комплексном развитии территории по  
инициативе правообладателей

Для юридических лиц и  
индивидуальных  
предпринимателей:

\_\_\_\_\_ (полное наименование организации и организационно-правовой формы)  
в лице:

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О. руководителя или иного уполномоченного лица)  
Документ, удостоверяющий личность:

\_\_\_\_\_ (вид документа, серия, номер, кем, когда выдан)

Сведения о государственной регистрации  
юридического лица (индивидуального  
предпринимателя):

ОГРН (ОГРНИП) \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

Место нахождения: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Контактная информация:

тел. \_\_\_\_\_

эл. почта \_\_\_\_\_

Для физических лиц:

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Документ, удостоверяющий личность:

\_\_\_\_\_ (вид документа, серия, номер, кем, когда выдан)

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Контактная информация:

тел. \_\_\_\_\_

эл. почта \_\_\_\_\_

Прошу заключить договор о комплексном развитии территории \_\_\_\_\_, включенной в зону комплексного развития территории (КРТ) \_\_\_\_\_ Правил землепользования и застройки \_\_\_\_\_.

Проект договора о комплексном развитии территории, схему развиваемой территории, сведения о расположенных на ней земельных участках и объектах недвижимости, соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (при обращении нескольких правообладателей) прилагаю.

Кадастровые номера земельных участков и объектов недвижимого имущества, расположенных в границах развиваемой территории:

\_\_\_\_\_.

Сведения об утвержденной документации по планировке территории применительно к рассматриваемой территории \_\_\_\_\_

Приложения:

\_\_\_\_\_.

(документы, прилагаемые к заявлению)

Настоящим заявлением подтверждаю достоверность представленных сведений и документов.

Руководитель юридического лица / индивидуальный предприниматель (представитель по доверенности) / физическое лицо / (представитель по доверенности)

Дата \_\_\_\_\_

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (подпись)

Место для печати  
(при ее наличии)

**П О Р Я Д О К**  
**приобретения собственниками жилых помещений**  
**в многоквартирных домах, которые не признаны аварийными**  
**и подлежащими сносу или реконструкции, отвечающих критериям,**  
**установленным постановлением Правительства Калининградской**  
**области, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию**  
**территории жилой застройки, за доплату жилых помещений большей**  
**площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество**  
**комнат, чем предоставляемые им жилые помещения**

1. Настоящий порядок устанавливает процедуру приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, отвечающих критериям, установленным постановлением Правительства Калининградской области, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (далее – собственники жилых помещений), за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников в соответствии с частью 22 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Правом приобретения за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые жилые помещения в соответствии с условиями настоящего порядка, обладают собственники жилых помещений:

1) собственники жилых помещений, обратившиеся с заявлением о предоставлении им взамен освобождаемых жилых помещений других жилых помещений с зачетом их стоимости при определении размера возмещения за изымаемые жилые помещения;

2) собственники жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, которым предоставление возмещения взамен освобождаемых жилых помещений не допускается.

3. Собственники жилых помещений обращаются с письменным заявлением о предоставлении взамен освобождаемого жилого помещения за доплату другого жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат, чем предоставляемое

им жилое помещение, в уполномоченный орган исполнительной власти Калининградской области, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Калининградской области, или в органы местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области, если решение о комплексном развитии территории принято главой администрации муниципального образования Калининградской области, к юридическому лицу, созданному Калининградской областью и обеспечивающему в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории, либо к лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если это предусмотрено таким договором о комплексном развитии территории.

4. Собственники жилых помещений вправе обратиться с заявлением, указанным в пункте 2 настоящего порядка, в течение 30 дней с момента получения ими проекта договора, предусматривающего переход права собственности на освобождаемое жилое помещение, установленного частью 9 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса Российской Федерации.

5. Предоставление собственнику жилого помещения взамен освобождаемого жилого помещения за доплату другого жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат, чем предоставляемое ему жилое помещение, осуществляется по договору мены, заключаемому собственником жилого помещения с уполномоченным органом исполнительной власти Калининградской области, уполномоченным органом местного самоуправления Калининградской области, юридическим лицом, созданным Калининградской областью и обеспечивающим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории, либо с лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если это предусмотрено таким договором о комплексном развитии территории.

6. В случае, если освобождаемое жилое помещение находится в общей собственности, договор мены заключается со всеми собственниками освобождаемого жилого помещения и предусматривает возникновение права общей собственности на передаваемое жилое помещение в долях, соответствующих долям в праве собственности на освобождаемое жилое помещение (в случае, если такое жилое помещение находилось в общей долевой собственности), или возникновение права общей совместной собственности на передаваемое жилое помещение (в случае, если такое жилое помещение находилось в общей совместной собственности).

7. Собственник жилого помещения вправе приобрести в соответствии с настоящим порядком жилое помещение (жилые помещения) общей площадью не более 100 квадратных метров.

8. Размер доплаты, подлежащей внесению собственником жилого помещения по договору мены, определяется по формуле:

$$P = (C1 - C2),$$

где:

P – размер доплаты по договору мены;

C1 – рыночная стоимость передаваемого собственнику жилого помещения;

C2 – рыночная стоимость освобождаемого жилого помещения, принадлежащего собственнику.

9. Рыночная стоимость освобождаемого жилого помещения определяется в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

10. При определении размера возмещения за освобождаемое 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.

11. Порядок и срок внесения доплаты по договору мены собственником жилого помещения определяются договором с собственником жилого помещения. Срок внесения доплаты по договору мены собственником жилого помещения не может быть более 90 дней с момента заключения договора, предусматривающего переход права собственности на освобождаемое жилое помещение, предусмотренного частью 9 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса Российской Федерации.

## П О Р Я Д О К

**определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Калининградской области или главой местной администрации**

1. Настоящий порядок устанавливает правила определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Калининградской области или главой администрации муниципального образования Калининградской области (далее – уполномоченные органы).

2. Уполномоченный орган, принявший решение о проведении торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории (далее – торги), определяет начальную цену торгов в размере рыночной стоимости предмета торгов путем проведения оценки его рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. В случае если в соответствии с частью 7 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации торги были признаны несостоявшимися или если договор о комплексном развитии территории не был заключен с заявителем, подавшим единственную заявку на участие в торгах, или с заявителем, признанным единственным участником торгов, или с единственным участником торгов (при наличии таких лиц), уполномоченный орган при принятии решения о проведении повторных торгов определяет начальную цену повторных торгов в размере не более чем на 20 процентов ниже начальной цены торгов, признанных несостоявшимися.