



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 06.09.2021 № 727

г. Ростов-на-Дону

**О Порядке приобретения
собственниками жилых помещений в многоквартирных
домах, 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**

В соответствии с частью 22 статьи 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Ростовской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить Порядок приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, 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.

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

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на министра строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области Куц С.В.

Губернатор
Ростовской области



В.Ю. Голубев

Постановление вносит
министерство строительства,
архитектуры и территориального
развития Ростовской области

Приложение
к постановлению
Правительства
Ростовской области
от 06.09.2021 № 727

ПОРЯДОК
приобретения собственниками жилых помещений
в многоквартирных домах, 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 определяет механизм приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, отвечающих критериям, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, установленным постановлением Правительства Ростовской области, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (далее соответственно – собственники, многоквартирный дом), за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем жилые помещения, предоставляемые им в установленном действующим законодательством порядке.

2. Настоящий Порядок применяется к правоотношениям, возникающим при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки в Ростовской области самостоятельно Ростовской областью, муниципальными образованиями в Ростовской области, юридическим лицом, созданным Ростовской областью и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Ростовской области решения о комплексном развитии территории (далее – юридическое лицо, определенное Правительством Ростовской области), либо лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если это предусмотрено таким договором о комплексном развитии территории.

3. Приобретение за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые жилые помещения, осуществляется на основании договора мены с доплатой, который заключается между собственником и лицом, реализующим решение о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – договор мены), а именно:

органом исполнительной власти Ростовской области, уполномоченным Правительством Ростовской области в решении о комплексном развитии территории жилой застройки – в случае осуществления комплексного развития территории жилой застройки самостоятельно Ростовской областью;

органом местного самоуправления, уполномоченным главой местной администрации в решении о комплексном развитии территории жилой застройки – в случае осуществления комплексного развития территории жилой застройки самостоятельно муниципальным образованием;

юридическим лицом, определенным Правительством Ростовской области; лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории жилой застройки.

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

5. Собственники направляют лицу, реализующему решение о комплексном развитии территории жилой застройки, письменное заявление о намерении приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения (далее – заявление о намерениях).

6. Заявление о намерениях должно содержать сведения об освобождаемом жилом помещении в многоквартирном доме (адрес, количество комнат, общая и жилая площадь), о правах на освобождаемое помещение и о собственниках такого помещения, а также сведения о жилом помещении, которое собственники желают приобрести по договору мены за доплату.

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

7. В случае если освобождаемое жилое помещение находится в общей собственности, заявление о намерениях подается всеми участниками общей собственности. При этом сведения о жилых помещениях, предусмотренные пунктом 6 настоящего Порядка, указываются в отношении каждого собственника.

В случае если освобождаемое жилое помещение находится в долевой собственности, в заявлении о намерениях указывается размер долей всех участников долевой собственности в праве долевой собственности.

8. По результатам рассмотрения поступивших заявлений о намерениях лицо, реализующее решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в течение 30 дней со дня регистрации указанного заявления осуществляет подбор жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые жилые помещения (далее – предложение о приобретении жилого помещения за доплату).

В предложении о приобретении жилого помещения за доплату указываются сведения о предлагаемом собственнику жилом помещении (адрес, количество комнат, общая и жилая площадь), иные существенные условия, на которых может быть заключен договор мены, определяемые на основании требований законодательства Российской Федерации.

Предложение о приобретении жилого помещения за доплату может предусматривать один или несколько вариантов жилых помещений.

Общая и жилая площадь предлагаемого собственнику жилого помещения может отличаться от общей и жилой площади жилого помещения, указанного в заявлении о намерениях, не более чем на 10 процентов.

9. Предложение о приобретении жилого помещения за доплату должно содержать:

право собственника приобрести за доплату жилое помещение большей площади и (или) жилое помещение, имеющее большее количество комнат, чем предоставляемое ему жилое помещение, в том числе за счет 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;

срок, в течение которого собственником (всеми участниками общей собственности) должно быть рассмотрено предложение о приобретении жилого помещения за доплату и представлено согласие с предложением о приобретении жилого помещения за доплату, несогласие с отдельными положениями предложения о приобретении жилого помещения за доплату либо отказ от приобретения жилого помещения за доплату (далее соответственно – согласие с предложением, несогласие с отдельными положениями предложения, отказ от приобретения жилого помещения за доплату), который не может составлять менее 30 дней.

10. Размер доплаты по договору мены определяется по формуле:

$$P = (П1 - П2) \times Ц,$$

где P – размер доплаты согласно договору мены;

П1 – общая площадь жилого помещения, приобретаемого собственником в соответствии с договором мены;

П2 – общая площадь жилого помещения, принадлежащего собственнику;

Ц – средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья по городским округам и муниципальным районам Ростовской области, устанавливаемая уполномоченным Правительством Ростовской области органом исполнительной власти Ростовской области на I квартал текущего года.

11. Согласие с предложением, несогласие с отдельными положениями предложения, отказ от приобретения жилого помещения за доплату должны быть подписаны собственником (всеми участниками общей собственности).

Несогласие с отдельными положениями предложения должно быть мотивированным.

12. В случае поступления мотивированного несогласия с отдельными положениями предложения в срок, установленный для рассмотрения предложения о приобретении жилого помещения за доплату, лицо, реализующее решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в течение 30 дней со дня получения такого несогласия рассматривает и повторно направляет собственнику предложение о приобретении жилого помещения за доплату, подготовленное с учетом причин, указанных в несогласии с отдельными положениями предложения.

13. В случае поступления отказа собственника, обеспечение жилищных и иных прав собственника осуществляется в порядке, установленном статьей 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации.

14. Лицо, реализующее решение о комплексном развитии территории жилой застройки, обеспечивает заключение с собственником (всеми участниками общей собственности) договора мены на условиях, указанных в предложении о приобретении жилого помещения за доплату, в случае поступления в срок, установленный для рассмотрения такого предложения, согласия с предложением.

15. В случае, если собственником (всеми участниками общей собственности) принято решение об отказе от приобретения жилого помещения за доплату либо, если в срок, установленный для рассмотрения предложения о приобретении жилого помещения за доплату, согласие с предложением, несогласие с отдельными положениями предложения, отказ от приобретения жилого помещения за доплату не поступили, обеспечение жилищных и иных прав собственника осуществляется в порядке, установленном частями 3 и 4 статьи 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации.

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области



В.В. Лозин