



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

25.11.2021

№ 835-ПП

г. Екатеринбург

Об утверждении Порядка реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством Свердловской области или главой местной администрации муниципального образования, расположенного на территории Свердловской области

В соответствии с частью 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 7 статьи 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации, подпунктом 2 пункта 3 статьи 3, статьей 6 Закона Свердловской области от 19 марта 2021 года № 19-ОЗ «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Свердловской области» Правительство Свердловской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством Свердловской области или главой местной администрации муниципального образования, расположенного на территории Свердловской области (прилагается).

2. Установить, что собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, имеют право на получение равнозначного жилого помещения, под которым для целей настоящего постановления понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

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

2) такое жилое помещение соответствует стандартам, установленным Правительством Свердловской области;

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.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Заместителя Губернатора Свердловской области С.В. Швиндта.

4. Настоящее постановление опубликовать на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» (www.pravo.gov66.ru).

Губернатор
Свердловской области



Е.В. Куйвашев

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Свердловской области

от 25.11.2021 № 835-ПП

«Об утверждении Порядка
реализации решения о комплексном
развитии территории жилой
застройки, принимаемого
Правительством Свердловской
области или главой местной
администрации муниципального
образования, расположенного на
территории Свердловской области»

ПОРЯДОК

**реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки,
принимаемого Правительством Свердловской области или главой местной
администрации муниципального образования, расположенного на территории
Свердловской области**

1. Настоящий порядок определяет правила реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством Свердловской области или главой местной администрации муниципального образования, расположенного на территории Свердловской области (далее – глава местной администрации).

2. Уполномоченный исполнительный орган государственной власти Свердловской области в сфере комплексного развития территории (далее – уполномоченный орган Свердловской области) в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки Правительством Свердловской области, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования, расположенного на территории Свердловской области, в сфере комплексного развития территории (далее – уполномоченный орган местного самоуправления) в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки главой местной администрации:

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

2) осуществляет действия и мероприятия, направленные на заключение по результатам торгов (конкурса или аукциона) договора о комплексном развитии территории жилой застройки, утверждение документации по планировке территории жилой застройки, а также иные мероприятия в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

3. Проведение торгов (конкурса или аукциона) в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется в соответствии с порядком, утверждаемым Правительством Российской Федерации, с учетом положений статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

4. Заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется в соответствии с порядком, утверждаемым Правительством Российской Федерации, с учетом положений статей 68 и 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

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

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

В случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки Правительством Свердловской области решение об утверждении документации по планировке территории жилой застройки принимается уполномоченным органом Свердловской области в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и законодательством Свердловской области, но не позднее четырех месяцев со дня получения от Застройщика указанной документации в полном объеме.

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

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

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

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

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

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

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

б) график возмещения Застройщиком региональному оператору средств в размере, равном разнице между суммой средств, затраченных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включенном в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, и суммой средств фонда капитального ремонта, сформированного собственниками помещений в таком многоквартирном доме на счете регионального оператора на дату утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

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

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

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

Срок повторного рассмотрения графиков уполномоченным органом Свердловской области или уполномоченным органом местного самоуправления составляет пять дней с даты их получения.

8. Не позднее пятнадцати дней после подписания обеими сторонами графиков, указанных в части первой пункта 6 настоящего порядка, Застройщик направляет письменные уведомления собственникам жилых и нежилых помещений, а также нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, с учетом очередности их расселения в соответствии с графиком, указанным в подпункте 1 части первой пункта 6 настоящего порядка.

9. В письменном уведомлении, указанном в пункте 8 настоящего порядка, в зависимости от вида прав на жилые помещения и его характеристик должна быть указана следующая информация:

1) размер равноценного возмещения за жилое помещение (квартиру), определенный в соответствии с требованиями жилищного законодательства Российской Федерации и предлагаемый к выплате собственнику для заключения договора купли-продажи данного жилого помещения, за исключением случаев, когда в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации предоставление равноценного возмещения не допускается;

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

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

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

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

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

7) в случае если наниматель (наниматели) по договору социального найма жилого помещения (квартиры), комнаты или комнат в коммунальной квартире

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

10. Выплата собственникам жилых помещений равноценного возмещения или предоставление другого жилого помещения взамен освобождаемого, в том числе нанимателям по договору социального найма, осуществляется Застройщиком в сроки реализации соответствующего этапа комплексного развития территории жилой застройки, определенные в графиках, указанных в части первой пункта 6 настоящего порядка.

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

11. В течение пятнадцати дней после получения одного из уведомлений, указанных в пункте 9 настоящего порядка, собственник жилого помещения (квартиры) или комнат (комнаты) в коммунальной квартире направляет в адрес Застройщика заказное письмо с уведомлением о принятом им одном из указанных ниже решений:

- 1) о согласии на выплату равноценного возмещения за освобождаемое им жилое помещение;
- 2) о согласии на предоставление ему одного из предложенных вариантов другого жилого помещения с зачетом стоимости предоставляемого жилого помещения в размер равноценного возмещения взамен освобождаемого им жилого помещения;
- 3) о согласии с одним из вариантов предоставления отдельной квартиры взамен освобождаемой комнаты (комнат) в коммунальной квартире;
- 4) о согласии с одним из вариантов предоставления жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма в случае, если собственник освобождаемого жилого помещения признан нуждающимся в улучшении жилищных условий.

12. Вместо выплаты равноценного возмещения за освобождаемое жилое помещение (квартиру) его собственник, не признанный в установленном порядке нуждающимся в улучшении жилищных условий, вправе в течение срока, указанного в абзаце первом пункта 11 настоящего порядка, подать заявление в письменном виде и направить его в адрес Застройщика заказным письмом с уведомлением о предоставлении ему равнозначного жилого помещения, соответствующего требованиям, указанным в пункте 2 постановления Правительства Свердловской

области об утверждении Порядка реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством Свердловской области или главой местной администрации муниципального образования, расположенного на территории Свердловской области (далее – равнозначное жилое помещение).

13. Вместо предоставления одного из предложенных вариантов другого жилого помещения, в том числе равнозначного жилого помещения, с зачетом его стоимости в размере равноценного возмещения взамен освобождаемого жилого помещения его собственник, не признанный в установленном порядке нуждающимся в улучшении жилищных условий, вправе подать заявление в письменном виде и направить его заказным письмом с уведомлением в адрес Застройщика о готовности приобрести за доплату жилое помещение большей площадью и (или) жилое помещение, имеющее большее количество комнат, чем предоставляемое ему жилое помещение, в порядке, установленном Правительством Свердловской области, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников.

14. В течение пятнадцати дней после получения от собственника освобождаемого жилого помещения уведомления с одним из решений, указанных в пункте 11 настоящего порядка, Застройщик осуществляет подбор не менее трех вариантов других жилых помещений для приобретения одного из них собственником освобождаемого жилого помещения и направляет информацию об указанных жилых помещениях в адрес собственника освобождаемого жилого помещения заказным письмом с уведомлением.

15. В течение пятнадцати дней после получения уведомления с информацией, указанной в подпунктах 6 и 7 пункта 9 настоящего порядка, наниматель жилого помещения (квартиры) или комнаты (комнат) в коммунальной квартире направляет заказным письмом с уведомлением в адрес Застройщика информацию о принятом им одном из указанных ниже решений:

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

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

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

Одновременно с направлением одного из уведомлений, указанных в подпунктах 1–3 части первой настоящего пункта, наниматель жилого помещения в соответствии с частью 6 статьи 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации вправе

подать письменное заявление о предоставлении ему другого жилого помещения взамен освобождаемого жилого помещения на праве собственности с заключением договора о передаче этого жилого помещения в собственность.

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

16. Предоставление равнозначного жилого помещения взамен освобождаемого собственником или нанимателем жилого помещения, отдельной квартиры взамен освобождаемой собственником или нанимателем комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2021 года, во включенном в решение о комплексном развитии жилой территории многоквартирном доме, а также жилых помещений, предоставляемых во внеочередном порядке по договору социального найма в целях улучшения жилищных условий, площадью, определяемой по норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма на одного человека, установленной Правительством Свердловской области, в собственность или общую либо общедолевую собственность двух и более лиц осуществляется Застройщиком за счет собственных и (или) привлеченных средств без взимания доплаты, если иное не предусмотрено Договором.

Общая площадь отдельной квартиры, предоставляемой взамен комнаты (комнат) в коммунальной квартире, должна быть не меньше суммы жилой площади комнаты (комнат) и идеальной доли собственника (сособственников) или нанимателя комнаты (комнат), исчисляемой в квадратных метрах, в общей площади мест общего пользования в коммунальной квартире, приходящейся на жилую площадь освобождаемой комнаты (комнат).

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

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

17. Выплата равноценного возмещения собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и включенными в границы территории жилой застройки, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, предоставление другого жилого или нежилого помещения вместо выплаты равноценного возмещения, а также

предоставление других жилых помещений взамен освобождения жилых помещений, находящихся в пользовании на основании договора социального найма жилых помещений, осуществляются за счет собственных и привлеченных средств Застройщика в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено Договором.

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

19. В случае если договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение и подлежащий заключению в обязательном порядке в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, в установленный срок не был заключен сторонами, в том числе в связи с отказом собственника жилого помещения, подлежащего освобождению, от подписания его со своей стороны, Застройщик согласно части 14 статьи 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации вправе обратиться в суд с требованием об освобождении жилого помещения и о передаче его в собственность Застройщика.

20. Освобождение жилых помещений их прежними собственниками и нанимателями в рамках реализации заключенных с ними договоров и передача их по акту приема-передачи Застройщику или уполномоченному органу Свердловской области, уполномоченному органу местного самоуправления свободными от всех личных вещей и со снятием с регистрационного учета всех членов семьи и иных лиц по месту постоянного и (или) временного проживания с прежнего адреса осуществляются в срок не позднее четырнадцати дней после получения собственником по договору купли-продажи денежных средств в качестве равноценного возмещения за освобождаемое жилое помещение либо после регистрации права собственности или заключения в установленном порядке договора социального найма на другое жилое помещение, предоставленное взамен освобождаемого.

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

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

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

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

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

24. В случае неисполнения обязательств прежними собственниками и (или) нанимателями жилых помещений, собственниками и (или) арендаторами (субарендаторами) нежилых помещений по своевременному освобождению жилых и нежилых помещений Застройщик вправе по истечении срока, указанного в пунктах 20 и 23 настоящего порядка, обратиться в суд с заявлением о принудительном освобождении этих помещений.

25. Выплата равноценного возмещения, предоставление другого жилого помещения с зачетом его стоимости в размер равноценного возмещения собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном законодательством Российской Федерации порядке объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, включенными в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и (или) выявленными объектами культурного наследия, включенными в границы комплексного развития территории жилой застройки, предоставление равнозначного жилого помещения, отдельной квартиры собственникам и нанимателям комнаты (комнат) в коммунальной квартире в составе данного многоквартирного дома осуществляются Застройщиком в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации по правилам и в сроки, определенные

настоящим порядком, в том числе с освобождением жилых и нежилых помещений в судебном порядке, без права сноса данных многоквартирных домов с последующим выполнением работ и мероприятий по их приспособлению к современному использованию в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации в сфере государственной охраны объектов культурного наследия.

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

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

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

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

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

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

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