



ПРАВИТЕЛЬСТВО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30.03.2022

№ 214-пп

г. Тверь

Об установлении жилищных и иных имущественных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки

В соответствии с частями 7 и 22 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктом 10.1 статьи 11 закона Тверской области от 02.08.2011 № 44-ЗО «О Правительстве Тверской области» Правительство Тверской области постановляет:

1. Установить, что в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений имеют право на получение равнозначного жилого помещения, соответствующего требованиям, установленным законодательством.

2. Утвердить стандарты к жилым помещениям, предоставляемым собственникам жилых помещений, нанимателям жилых помещений взамен освобождаемых жилых помещений, в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки (приложение 1 к настоящему постановлению).

3. 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 (приложение 2 к настоящему постановлению).

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Тверской области, курирующего вопросы строительства, архитектуры и градостроительной деятельности.

Отчет об исполнении постановления представлять ежегодно в срок до 1 марта года, следующего за отчетным.

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

**Губернатор
Тверской области**



И.М. Руденя

Приложение 1
к постановлению Правительства
Тверской области
от 30.03.2022 № 214-пп

Стандарты к жилым помещениям, предоставляемым собственникам жилых помещений, нанимателям жилых помещений взамен освобождаемых жилых помещений, в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки

№ п/п	Наименование стандарта	Содержание стандарта
1	Общие стандарты жилого помещения	<p>Площадь предоставляемого жилого помещения должна соответствовать требованиям СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 03.12.2016 № 883/пр, при этом жилая площадь помещения и количество комнат в таком жилом помещении должны быть не меньше жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения должна превышать общую площадь освобождаемого жилого помещения. Предоставляемое жилое помещение должно находиться в многоквартирном доме, который расположен в том же поселении, округе, районе, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, а в отношении городского округа город Тверь – в том же районе города Твери, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.</p> <p>В случае если гражданин является собственником или нанимателем комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2021 года,</p>

		взамен освобождаемого жилого помещения ему предоставляется отдельное равнозначное жилое помещение (квартира)
2	Стандарты конструктивного, инженерного и технологического оснащения многоквартирного дома, в котором предоставляются жилые помещения	<p>В многоквартирном доме, в котором предоставляются жилые помещения (далее – дом), необходимо обеспечить соблюдение следующих требований:</p> <p>1) несущие строительные конструкции должны быть выполнены из следующих материалов: стены из каменных конструкций (кирпич, блоки), крупных железобетонных блоков, железобетонных панелей, монолитного железобетонного каркаса с заполнением. Дверной проем в чистовой отделке жилого помещения не может быть шириной менее 0,8 м и высотой менее 1,9 м; перекрытия из сборных и монолитных железобетонных конструкций. Высота потолков в чистовой отделке жилого помещения должна быть не менее 2,5 м; фундаменты из сборных и монолитных железобетонных и каменных конструкций. Не допускается предоставление жилых помещений в домах, выполненных из легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК), СИП-панелей, металлических сэндвич-панелей;</p> <p>2) подключение к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется по выданным соответствующими ресурсоснабжающими и иными организациями техническим условиям;</p> <p>3) санитарный узел (раздельный или совмещенный) должен быть внутриквартирным и включать ванну, унитаз, раковину;</p> <p>4) подключение к внутридомовым инженерным системам, включая системы: электроснабжения (с силовым и иным электрооборудованием в соответствии с проектной документацией, с возможностью установки электрических плит для нужд пищевого приготовления); холодного водоснабжения;</p>

	<p>водоотведения (канализации); газоснабжения (при наличии в соответствии с проектной документацией) с устройством сигнализаторов загазованности, блокированных с быстродействующим запорным клапаном, установленным первым по ходу газа на внутреннем газопроводе жилого здания с возможностью аварийно-диспетчерского обслуживания, а также с установкой легкобрасываемых оконных блоков (в соответствии с проектной документацией); отопления с установкой биметаллических радиаторов (при отсутствии централизованного отопления и наличии газа необходима установка коллективных или индивидуальных газовых котлов); горячего водоснабжения; противопожарной безопасности (в соответствии с проектной документацией); мусороудаления (при наличии в соответствии с проектной документацией); 5) в случае экономической целесообразности необходимо использовать локальные системы энергоснабжения; 6) лифты должны быть приняты в эксплуатацию и зарегистрированы в установленном порядке (при наличии в соответствии с проектной документацией). Лифты должны быть оснащены: кабиной, предназначенной для пользования инвалидом на кресле-коляске с сопровождающим лицом; оборудованием для связи с диспетчером; аварийным освещением кабины лифта; светодиодным освещением кабины лифта в антивандальном исполнении; панелью управления кабиной лифта в антивандальном исполнении; 7) общедомовые (коллективные) приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, горячей воды (при централизованном теплоснабжении в установленных случаях) должны быть внесены</p>
--	--

		<p>в Государственный реестр средств измерений, поверенными предприятиями-изготовителями, принятыми в эксплуатацию соответствующими ресурсоснабжающими организациями и соответствующими установленным требованиям к классам точности общедомовых (коллективных) приборов учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, горячей воды;</p> <p>8) оконные блоки со стеклопакетом должны быть класса энергоэффективности в соответствии с классом энергоэффективности дома;</p> <p>9) при освещении этажных лестничных площадок дома должны использоваться светильники в антивандальном исполнении со светодиодным источником света, датчики движения и освещенности;</p> <p>10) при входах в подъезды дома необходимо: наличие освещения с использованием светильников в антивандальном исполнении со светодиодным источником света и датчиков освещенности;</p> <p>наличие козырьков над входной дверью и утепленных дверных блоков с ручками и автодоводчиком;</p> <p>наличие антивандальной входной металлической двери со стеклом;</p> <p>11) во входах в подвал (техническое подполье) дома необходимо наличие металлических дверных блоков с замком, ручками и автодоводчиком;</p> <p>12) отмостка из армированного бетона или асфальта должна быть устроена по всему периметру дома и должна обеспечивать отвод воды от фундаментов;</p> <p>13) должен быть организованный водосток;</p> <p>14) придомовая территория должна быть благоустроена, в том числе иметь твердое покрытие, озеленение и малые архитектурные формы, площадки общего пользования различного назначения, в том числе детскую игровую площадку с игровым комплексом с резиновым покрытием, освещение,</p>
--	--	--

		<p>парковочные места (в соответствии с проектной документацией);</p> <p>15) в жилых помещениях необходимо наличие балконов.</p> <p>В процессе эксплуатации жилой дом должен быть безопасным для жизни и здоровья граждан (включая инвалидов и другие группы населения с ограниченными возможностями передвижения), имущества физических и юридических лиц, государственного или муниципального имущества, окружающей среды</p>
3	<p>Стандарты функционального оснащения и отделки помещения</p>	<p>Предоставляемые жилые помещения могут быть расположены на любых этажах дома, кроме подвального, цокольного, технического, мансардного, и:</p> <p>1) оборудованы подключенными к соответствующим внутридомовым инженерным системам внутриквартирными инженерными сетями в составе (не менее): электроснабжения с электрическим щитком с устройствами защитного отключения; холодного водоснабжения; горячего водоснабжения (централизованного или автономного); водоотведения (канализации); отопления (централизованного или автономного); вентиляции; газоснабжения (при наличии в соответствии с проектной документацией) с устройством сигнализаторов загазованности, блокированных с быстродействующим запорным клапаном, установленным первым по ходу газа на внутреннем газопроводе жилого здания с возможностью аварийно-диспетчерского обслуживания, а также с установкой легкобрасываемых оконных блоков (в соответствии с проектной документацией);</p> <p>внесенными в Государственный реестр средств измерений, поверенных предприятиями-изготовителями, принятыми в эксплуатацию соответствующими ресурсоснабжающими</p>

		<p>организациями и соответствующими установленным требованиям к классам точности индивидуальных приборов учета электрической энергии, холодной воды, горячей воды, природного газа (в установленных случаях) (в соответствии с проектной документацией);</p> <p>2) иметь чистовую отделку под ключ, в том числе:</p> <p>входную утепленную дверь с замком, ручками и дверным глазком;</p> <p>межкомнатные двери с наличниками и ручками;</p> <p>оконные блоки со стеклопакетом класса энергоэффективности в соответствии с классом энергоэффективности дома;</p> <p>вентиляционные решетки;</p> <p>подвесные крюки для потолочных осветительных приборов во всех помещениях квартиры;</p> <p>установленные и подключенные к соответствующим внутриквартирным инженерным сетям:</p> <p>звонковую сигнализацию (в соответствии с проектной документацией);</p> <p>мойку со смесителем и сифоном;</p> <p>умывальник со смесителем и сифоном;</p> <p>унитаз с сиденьем и сливным бачком;</p> <p>ванну с заземлением, со смесителем и сифоном;</p> <p>одно-, двухклавишные электровыключатели;</p> <p>электророзетки;</p> <p>выпуски электропроводки и патроны во всех помещениях квартиры;</p> <p>газовую или электрическую плиту (в соответствии с проектным решением);</p> <p>радиаторы отопления с терморегуляторами (при технологической возможности в соответствии с проектной документацией), а при автономном отоплении и горячем водоснабжении также двухконтурный котел;</p> <p>напольные покрытия из керамической плитки в помещениях ванной комнаты, туалета (совмещенного санузла), кладовых, на балконе</p>
--	--	--

	<p>(лоджии), в остальных помещениях квартиры – из ламината износостойкостью не ниже класса 22 или линолеума на вспененной основе. Не допускается наличие порошков между комнатами;</p> <p>отделку стен водоземлюсионной или иной аналогичной краской в помещениях ванной комнаты, туалета (совмещенного санузла), кладовых, кухни (за исключением части стены (стен) в кухне, примыкающей(их) к рабочей поверхности, и части стены (стен) в ванной комнате, примыкающей(их) к ванне и умывальнику, отделка которых производится керамической плиткой), обоями в остальных помещениях;</p> <p>отделку потолков во всех помещениях квартиры водоземлюсионной или иной аналогичной краской либо конструкцией из сварной виниловой пленки или бесшовного тканевого полотна, закрепленных на металлическом или пластиковом профиле под перекрытием (натяжные потолки).</p> <p>Предоставляемые жилые помещения должны быть пригодными для постоянного проживания граждан и подготовленными к заселению, отвечать требованиям всех действующих на территории Российской Федерации СП, СанПиН, ГОСТ, ВСН, ТУ и иных технических норм, технической безопасности, противопожарных, санитарно-гигиенических и экологических норм и правил, а также требованиям, установленным статьей 15 Жилищного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Предоставляемые жилые помещения должны соответствовать положениям санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных,</p>
--	--

		<p>общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.01.2021 № 3. Сантехника, электропроводка, система отопления, система водоотведения и водоснабжения должны быть в исправном состоянии.</p> <p>Квартира должна иметь исправное состояние окон, дверей, отсутствие повреждений стен, потолков и полов.</p> <p>Общее состояние квартиры не должно требовать ремонта при вселении.</p> <p>Недвижимое имущество не должно быть признано в установленном порядке аварийным и/или подлежащим сносу.</p> <p>Квартира должна быть свободна от любых прав и притязаний третьих лиц, в том числе не обременена (не заложена, не продана, не подарена, не должна являться предметом судебного спора, не передана в доверительное управление или в аренду, не может быть под арестом или запретом на отчуждение, должна быть без лиц, сохраняющих право пользования комнатами, не обременена иными ограничениями), свободна от имущества (мебели, личных вещей, мусора и др.)</p>
4	Стандарты энергоэффективности дома	<p>Необходимо предусматривать класс энергетической эффективности дома не ниже «В» согласно Правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.06.2016 № 399/пр (далее – Правила).</p> <p>Необходимо предусматривать следующие мероприятия, направленные на повышение энергоэффективности дома:</p> <p>1) предъявлять к оконным блокам в квартирах и помещениях общего пользования</p>

		<p>дополнительные требования, указанные в подпункте 2 пункта 3 настоящих Стандартов;</p> <p>2) производить установку в помещениях общего пользования, на лестничных клетках, перед входом в подъезды светодиодных светильников с датчиками движения и освещенности;</p> <p>3) осуществлять освещение придомовой территории с использованием светодиодных светильников и датчиков освещенности;</p> <p>4) выполнять теплоизоляцию подвального (цокольного) и чердачного перекрытий (в соответствии с проектной документацией);</p> <p>5) осуществлять установку приборов учета горячего и холодного водоснабжения, электроэнергии, газа, предусмотренных в проектной документации;</p> <p>6) выполнять установку радиаторов отопления с терморегуляторами (при технологической возможности в соответствии с проектной документацией);</p> <p>7) осуществлять устройство входных дверей в подъезды дома со стеклом, утеплением и оборудовании автопроводчиками;</p> <p>8) устраивать входные тамбуры в подъезды дома с утеплением стен, устанавливая утепленные двери тамбура (входную и проходную) с автопроводчиками. Необходимо обеспечить наличие на фасаде дома указателя класса энергетической эффективности дома в соответствии с разделом III Правил</p>
5	Стандарты эксплуатационной документации дома	<p>Эксплуатационная документация дома должна включать паспорта и инструкции по эксплуатации предприятий-изготовителей на механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное, включая лифтовое, оборудование, приборы учета использования энергетических ресурсов (общедомовые (коллективные) и индивидуальные) и узлы управления подачей энергетических ресурсов и т. д., а также соответствующих документов (копий документов), предусмотренных пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме,</p>

		утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, включая СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения» (в соответствии с проектной документацией). Наличие инструкций по эксплуатации внутриквартирного инженерного оборудования
--	--	---

Приложение 2
к постановлению Правительства
Тверской области
от 30.03.2022 № 214-пп

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 разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и определяет организационные основы обеспечения реализации прав собственников жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки.

2. Собственники жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (далее – собственники, собственник), вправе взамен освобождаемого жилого помещения приобрести за доплату жилое помещение большей площади и (или) жилое помещение, имеющее большее количество комнат, чем предоставляемое им жилое помещение.

3. Уполномоченный исполнительный орган государственной власти Тверской области, принявший решение об осуществлении комплексного развития территории, юридическое лицо, определенное Тверской областью и обеспечивающее в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории, либо лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории жилой застройки в случае, если это предусмотрено таким договором о комплексном развитии территории (далее – Лицо, организующее КРТ), в течение 60 календарных дней после опубликования решения о комплексном развитии территории жилой застройки или заключения договора о комплексном развитии территории (в случае реализации решения о комплексном развитии территории лицом, заключившим договор), а также получения отчетов об оценке в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отношении жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, направляет собственникам письменное уведомление о включении многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее им жилое помещение, в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки.

4. Взаимодействие Лица, организующего КРТ, и собственников осуществляется посредством направления Лицом, организующим КРТ, письменных уведомлений почтовым отправлением с уведомлением о вручении (далее – письменное уведомление).

5. Письменное уведомление в обязательном порядке должно содержать:

1) размер возмещения за изымаемое жилое помещение по результатам оценки с указанием реквизитов отчета об оценке;

2) сведения о предоставляемом жилом помещении (количество комнат, общая и жилая площадь, местонахождение);

3) указание на право собственника в течение 30 календарных дней с даты получения уведомления представить Лицу, организующему КРТ, заявление в письменной форме о приобретении за доплату другого жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат, чем предоставляемое жилое помещение (далее – Заявление);

4) контактные данные Лица, организующего КРТ (адрес и номера телефонов, по которым можно связаться с представителями).

6. Заявление направляется собственником Лицу, организующему КРТ, почтовым отправлением или предоставляется нарочно. В содержании Заявления указывается каким именно должно быть жилое помещение, предоставляемое взамен освобождаемого жилого помещения: быть большим по площади и (или) иметь большее количество комнат, а также контактный номер телефона собственника.

7. Лицо, организующее КРТ, в течение 90 календарных дней после поступления Заявления организует встречу с собственником для доведения информации о возможных вариантах предоставления жилого помещения взамен освобождаемого жилого помещения или направляет письменное уведомление с указанием вариантов жилых помещений и размера доплаты и информированием о необходимости предоставления ответа на указанное письмо в письменной форме в течение 30 календарных дней с момента получения указанного письма или в ходе встречи с представителем Лица, организующего КРТ.

8. В случае согласия собственника с вариантом предоставляемого жилого помещения Лицо, организующее КРТ, обеспечивает подготовку проекта договора мены в течение 30 календарных дней с момента получения ответа от собственника о согласии с вариантом предоставляемого жилого помещения.

9. Приобретение в соответствии с настоящим Порядком собственником (собственниками) жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат, чем предоставляемое жилое помещение, осуществляется по договору мены с доплатой, заключаемому собственником с Лицом, организующим КРТ, в соответствии с законодательством.

В случае если жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки,

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, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (если такое жилое помещение находилось в общей долевой собственности), или возникновение права общей совместной собственности на жилое помещение (если такое жилое помещение находилось в общей совместной собственности).

10. Размер доплаты по договору мены определяется по следующей формуле:

$$P = (П_1 - П_2) \times Ц,$$

где

P – размер доплаты по договору мены;

$П_1$ – общая площадь предоставляемого жилого помещения;

$П_2$ – общая площадь равнозначного освобождаемому жилого помещения;

$Ц$ – стоимость одного квадратного метра общей площади предоставляемого жилого помещения согласно отчету об оценке рыночной стоимости предоставляемого жилого помещения.

Доплата по договору мены производится собственником за счет собственных и/или заемных средств, 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 установленном порядке.

11. Порядок и сроки расчетов, передачи предоставляемого жилого помещения собственнику, обязательства сторон устанавливаются договором мены в соответствии с законодательством.