

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

к Указу Главы
Донецкой Народной Республики
от 29 ноября 2023 г. № 580

ПОРЯДОК принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в Донецкой Народной Республике

1. Настоящий Порядок устанавливает процедуру принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в Донецкой Народной Республике (далее - решение), требования к определению границ территории, подлежащей комплексному развитию, и иные требования к комплексному развитию территории жилой застройки, а также регулирует вопросы обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки и устанавливает предельный срок проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения, по вопросу включения многоквартирного дома в решение.

2. В целях подготовки проекта решения уполномоченный исполнительный орган Донецкой Народной Республики по вопросам комплексного развития территории (далее - уполномоченный орган), орган местного самоуправления, юридическое лицо, определенное Правительством Донецкой Народной Республики для реализации соответствующего решения, осуществляют:

1) предварительный анализ существующего положения территории, подлежащей комплексному развитию (далее - территория КР), путем сбора, анализа информации (сведений) о многоквартирных домах, об имеющихся объектах недвижимости, о земельных участках, на которых расположены указанные объекты, в том числе сведений электронных паспортов многоквартирных домов, расположенных на рассматриваемой территории, размещение которых предусмотрено в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, а также сведений о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры (фактической мощности, наличии резервов);

2) выявление существующих запретов и (или) ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах территории КР;

3) обследование территории КР, в том числе фотофиксация объектов, по результатам которого осуществляется подготовка плана (схемы) территории, включающего перечень объектов капитального строительства, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в границах такой территории, с указанием их адресного описания (местоположения). Обследование территории 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) 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:

а) признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

б) не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и соответствующих критериям, установленным в приложении к настоящему Порядку;

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

7) обеспечение сбора сведений о земельных участках, расположенных в границах территории КР, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости;

8) подготовку предварительного расчета планируемого размещения объектов капитального строительства на территории КР, описание необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры, предназначенных для обеспечения данной территории, с указанием сведений об объеме жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на такой территории многоквартирных домов;

9) обеспечение сбора сведений:

а) о необходимых видах сетей инженерно-технического обеспечения;

б) 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;

в) о величине необходимой присоединяемой мощности энергопринимающих устройств, о видах, об объеме и о планируемой величине необходимой подключаемой нагрузки в отношении необходимых ресурсов (в том числе холодной и горячей воды, сетевого газа и тепловой энергии), используемых для предоставления услуг по тепло-, газо- и водоснабжению, а также иных необходимых ресурсов;

г) о размере возмещения средств, составляющих восстановительную стоимость зеленых насаждений;

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

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

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

11) подготовку и направление в филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Донецкой Народной Республике запросов о представлении сведений о правах (об обременениях) в отношении всех объектов капитального строительства, в том числе жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах территории жилой застройки, согласно установленной форме на безвозмездной основе;

12) анализ сведений электронных паспортов многоквартирных домов, расположенных на территории жилой застройки (при наличии);

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

В случае если инициатором принятия решения выступает Правительство Донецкой Народной Республики, уполномоченный орган привлекает специализированную подрядную организацию для выполнения работ, указанных в настоящем пункте, на основании которых осуществляется подготовка проекта решения.

3. При подготовке проекта решения границы территории КР:

1) описываются посредством схемы, на которой графически отображаются все объекты капитального строительства. Схема разрабатывается с использованием топографического материала масштаба 1:2000 или 1:500 с отображением наименований элементов планировочной структуры, объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов;

2) должны определяться согласно границам земельных участков, на которых расположены объекты, планируемые для включения в проект решения, а также согласно красным линиям, линиям магистралей, улиц, проездов;

3) не должны пересекать границ земельных участков, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов;

4) не должны пересекать границ муниципальных образований и (или) населенных пунктов.

4. Описание местоположения границ территории КР осуществляется в системе координат, установленной для ведения на соответствующей территории Единого государственного реестра недвижимости.

5. Опубликование проекта решения осуществляется в соответствии с правилами, установленными частью 3 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Предельный срок для проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения (далее - собственники), по вопросу включения многоквартирного дома в решение устанавливается приказом уполномоченного органа по согласованию с Оперативным штабом по восстановлению субъекта Российской Федерации - Донецкой Народной Республики с учетом срока, предусмотренного пунктом 3 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Реализация решения осуществляется в соответствии с этапами, определенными решением или договором о комплексном развитии территории, лицом, с которым заключен такой договор.

8. В решение помимо сведений, указанных в пунктах 1-6 части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, включаются сведения об объеме строительства в границах территории комплексного развития жилой застройки и этапах реализации решения.

9. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается в порядке, установленном частью 4 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. При осуществлении комплексного развития территории жилой застройки в Донецкой Народной Республике собственники жилых помещений и наниматели жилых помещений по договорам социального найма, ордеру, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в многоквартирных домах в соответствии с частью 7 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации имеют право на получение равнозначного жилого помещения.

11. Под равнозначным жилым помещением для целей настоящего Порядка понимается жилое помещение, одновременно соответствующее требованиям, установленным частью 7 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

12. Порядок приобретения собственниками жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, устанавливается Правительством Донецкой Народной Республики, 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.

13. Взамен освобождаемого жилого помещения (комнаты) в коммунальной квартире, являющейся таковой по состоянию на 2023 год, в многоквартирном доме, включенном в границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, собственнику жилого помещения и (или) нанимателю по договору социального найма (ордеру) комнаты (комнат) предоставляется отдельная благоустроенная квартира равной общей площадью либо общей площадью, превышающей общую площадь освобождаемого жилого помещения (комнаты), а в отношении жилой площади и количества комнат в такой квартире - не меньше жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении в коммунальной квартире.

В случае если освобождаемое жилое помещение (комната) в коммунальной квартире находится в общей собственности двух или более лиц, отдельная благоустроенная квартира предоставляется собственникам жилого помещения (комнаты) в общую собственность.
