



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

19 июня 2023 г.

№ 341

г. Улан-Удэ

О внесении изменений в некоторые нормативные правовые акты Правительства Республики Бурятия

В целях совершенствования градостроительной деятельности Правительство Республики Бурятия **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести следующие изменения в постановление Правительства Республики Бурятия от 26.08.2021 № 482 «О некоторых вопросах комплексного развития территорий в Республике Бурятия» (в редакции постановлений Правительства Республики Бурятия от 14.01.2022 № 16, от 28.09.2022 № 571):

1.1. Пункт 1.2 изложить в следующей редакции:

«1.2. Критерии многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, не признанных аварийными, и в отношении которых может быть принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.».

1.2. Дополнить пунктом 1.9 следующего содержания:

«1.9. Перечень случаев, при которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территорий, с заключением одного договора о комплексном развитии территории, согласно приложению № 9 к настоящему постановлению.».

1.3. Дополнить пунктами 2.1, 2.2, 2.3 следующего содержания:

«2.1. 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 и настоящим постановлением.

Предоставление равнозначного жилого помещения осуществляется без дополнительной оплаты со стороны собственников или нанимателей жилых помещений.

Под равнозначным жилым помещением 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, указанным в пункте 2.3 настоящего постановления;

3) такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же населенном пункте, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

2.2. Установить, что в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки взамен освобождаемых жилых помещений собственникам или нанимателям по договору социального найма комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2021 года, во включенном в решение о комплексном развитии жилой территории многоквартирном доме предоставляется в собственность или по договору социального найма отдельная квартира, состоящая из жилой площади не меньше жилой площади освобождаемых комнат.

В случае, если освобождаемая комната (комнаты) в коммунальной квартире находится (находятся) в общей собственности двух или более лиц, отдельная квартира предоставляется всем таким лицам в общую собственность.

2.3. Утвердить стандарты жилых помещений, предоставляемых собственникам жилых помещений, нанимателям жилых помещений взамен освобождаемых жилых помещений в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки, согласно приложению № 10 к настоящему постановлению.»

1.4. В подпункте 1 пункта 13.1 приложения № 1 слова «на изъятие объектов капитального строительства и земельных участков» исключить.

1.5. Приложение № 2 изложить в новой редакции согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

1.6. Приложение № 4 изложить в новой редакции согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

1.7. Дополнить приложениями №№ 9 и 10 согласно приложениям №№ 3 и 4 к настоящему постановлению.

2. Внести изменения в Порядок рассмотрения полученных для согласования проектов документов территориального планирования, подготовки на них заключений, утвержденный постановлением Правительства Республики Бурятия от 13.06.2019 № 312 (в редакции постановлений Правительства Республики Бурятия от 30.08.2019 № 480, от 10.07.2020 № 419, от 14.10.2020 № 627, от 28.09.2022 № 571), изложив раздел 4 в новой редакции согласно приложению № 5 к настоящему постановлению.

3. Внести следующие изменения в постановление Правительства Республики Бурятия от 22.06.2022 № 371 «Об установлении случаев утверждения изменений в генеральные планы, правила землепользования и застройки, утверждения проектов планировки территории, проектов межевания территории, а также внесения изменений в них без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний в 2022 году на территории Республики Бурятия»:

3.1. В наименовании постановления слова «в 2022 году» заменить словами «в 2022 и 2023 годах».

3.2. В пункте 1 слова «в 2022 году» заменить словами «в 2022 и 2023 годах».

3.3. Пункт 1.7 изложить в следующей редакции:

«1.7. Реализации проектов, включенных актом Министерства экономического развития Российской Федерации в сводный перечень новых инвестиционных проектов в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19.10.2020 № 1704 «Об утверждении Правил определения новых инвестиционных проектов, в целях реализации которых средства бюджета субъекта Российской Федерации, высвобождаемые в результате снижения объема погашения задолженности субъекта Российской Федерации перед Российской Федерацией по бюджетным кредитам, подлежат направлению на выполнение инженерных изысканий, проектирование, экспертизу проектной документации и (или) результатов инже-

Приложение № 1
к постановлению Правительства
Республики Бурятия
от 19.06.2023 № 341

Приложение № 2

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Республики Бурятия
от 26.08.2021 № 482

КРИТЕРИИ

многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, не признанных аварийными, и в отношении которых может быть принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки

1. Установить, что комплексное развитие территории жилой застройки в Республике Бурятия может осуществляться в отношении застроенной территории, в границах которой расположены многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному из следующих критериев:

1) физический износ в целом или одного из его основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) превышает 50 % согласно заключению юридического лица, являющегося 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 (далее - специализированная организация);

2) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом исполнительного органа государственной власти Республики Бурятия, уполномоченного в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

3) построены в период индустриального домостроения по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий, введены в эксплуатацию по 1980 год включительно;

4) признаны находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии в соответствии с пунктом «г» части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) отсутствует подключение (технологическое присоединение) к одной из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение);

6) этажность более одного надземного этажа, имеют деревянные перекрытия;

7) введены в эксплуатацию до 1 января 1982 года и имеют дефицит сейсмостойкости согласно заключению специализированной организации.

2. Установить, что в целях комплексного развития территории жилой застройки могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд земельные участки с жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами (далее - дома), не признанными аварийными и соответствующими одному из следующих критериев:

1) одно и (или) несколько жилых помещений, находящихся в доме блокированной застройки, жилое помещение, являющееся объектом индивидуального жилищного строительства, признаны непригодными для проживания в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) физический износ дома в целом или одного из его основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) превышает 50 % согласно заключению специализированной организации, проводившей обследование дома;

3) отсутствует подключение (технологическое присоединение) к одной из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение);

4) уровень физического износа одной из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение), расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, к которой осуществлено подключение (технологическое присоединение) дома, составляет более 50 % согласно заключению (акту обследования) организации, осуществляющей эксплуатацию таких систем;

5) имеют ненадлежащее техническое состояние, включая необеспеченность сооружениями и (или) методами инженерной защиты территории от затопления и подтопления, в случае нахождения дома в границах зоны затопления, подтопления согласно заключению специализированной организации.

3. В границы застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, включаются многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, соответствующие одному из критериев, установленных в пунктах 1 и 2 настоящих Критериев, признанные в установленном законодательством Российской Федерации порядке объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) и (или) выявленными объектами культурного наследия, при условии их сохранения и приспособления для современного использования в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4. Сведения о соответствии многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов установленным критериям могут быть получены на основании технических паспортов, оценочной и иной хранившейся по состоянию на 1 января 2013 года в органах и организациях по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации (регистрационные книги, реестры, копии правоустанавливающих документов и тому подобное).

Приложение № 2
к постановлению Правительства
Республики Бурятия
от 19.06.2023 № 341

Приложение № 4

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Республики Бурятия
от 26.08.2021 № 482

ПОРЯДОК
определения начальной цены торгов на право
заключения договора о комплексном развитии территории
в случае, если решение о комплексном развитии территории
принято Правительством Республики Бурятия или главой
местной администрации муниципального образования
в Республике Бурятия

1. Настоящий Порядок определяет начальную цену торгов, проводимых в форме аукциона или конкурса, на право заключения договоров о комплексном развитии территории жилой застройки, о комплексном развитии территории нежилой застройки, за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателем (правообладателями) в соответствии с пунктами 2 и 4 части 7 статьи 66 или со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, о комплексном развитии незастроенной территории, осуществляемом в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации случаях принятия решений о комплексном развитии территории Правительством Республики Бурятия, главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия или лицом, его замещающим (далее соответственно - договор о комплексном развитии территории, начальная цена предмета аукциона или конкурса).

2. Определение начальной цены торгов с применением расчетного метода осуществляется по формуле:

$$\text{НЦТ} = \text{П}_{\text{КС}} \times \text{S}_{\text{T}} \times 1,5 \%, \text{ где:}$$

НЦТ - начальная цена торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории;

$P_{\text{кс}}$ - средний уровень кадастровой стоимости по муниципальным районам (городским округам) в Республике Бурятия объектов недвижимости, утвержденный исполнительным органом государственной власти Республики Бурятия, уполномоченным на принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества и утверждение результатов определения кадастровой стоимости таких объектов:

для сегмента «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» - в случае комплексного развития территории жилой застройки;

для сегмента «Предпринимательство» - в случае комплексного развития территории нежилой застройки (за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателем (правообладателями)) и в случае комплексного развития незастроенной территории;

$S_{\text{т}}$ - площадь территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории.

Приложение № 3
к постановлению Правительства
Республики Бурятия
от 19.06.2023 № 341

Приложение № 9

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Республики Бурятия
от 26.08.2021 № 482

ПЕРЕЧЕНЬ
случаев, при которых допускается принятие решения
о комплексном развитии территории в отношении двух и более
несмежных территорий, в границах которых предусматривается
осуществление деятельности по комплексному развитию
территорий, с заключением одного договора о
комплексном развитии территории

Принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территорий, с заключением одного договора о комплексном развитии территории, допускается в следующих случаях:

1) земельные участки, расположенные в границах двух и более несмежных территорий, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории предназначены для улучшения жилищных условий граждан в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами;

2) земельные участки, расположенные в границах двух и более несмежных территорий, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории предназначены для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, городских округов в Республике Бурятия и повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

3) земельные участки, расположенные в границах двух и более несмежных территорий, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории предназначены для повышения эффективности использования территорий поселений, городских округов в Республике Бурятия, в том числе формирования комфортной городской среды, создания мест обслуживания и мест приложения труда.

Приложение № 4
к постановлению Правительства
Республики Бурятия
от 19.06.2023 № 341

Приложение № 10

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Республики Бурятия
от 26.08.2021 № 482

СТАНДАРТЫ
жилых помещений, предоставляемых собственникам
жилых помещений, нанимателям жилых помещений взамен
освобождаемых жилых помещений в случае принятия решения
о комплексном развитии территории жилой застройки

Равнозначные жилые помещения должны одновременно соответствовать следующим стандартам:

- 1) предоставляемое жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта;
 - 2) предоставляемое помещение должно соответствовать требованиям раздела II Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.
-

4. Особенности утверждения проектов генеральных планов муниципальных образований (внесения изменений в них)

4.1. Организацию рассмотрения проекта генерального плана поселения, городского округа (далее - проект) и подготовку сводного заключения о согласовании (отказе в согласовании) такого документа обеспечивает Министерство.

4.1.1. Проект подлежит согласованию в следующих случаях:

1) в соответствии с документами территориального планирования планируется размещение объектов регионального значения на территориях поселения, городского округа;

2) в соответствии с проектом предусматривается включение в границы населенных пунктов (в том числе образуемых населенных пунктов) входящих в состав поселения, городского округа земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения или исключение из границ этих населенных пунктов земельных участков, которые планируется отнести к категории земель сельскохозяйственного назначения;

3) на территории поселения, городского округа находятся особо охраняемые природные территории регионального значения.

4.2. Министерство в течение 5 календарных дней со дня поступления уведомления о размещении проекта в ФГИС ТП и об обеспечении доступа к нему направляет его копию в уполномоченные отраслевые исполнительные органы государственной власти Республики Бурятия (далее - отраслевые органы), осуществляющие функции:

1) в сфере имущественных и земельных отношений;

2) в сфере сельского хозяйства;

3) в сфере природных ресурсов и окружающей среды;

4) в сфере экономики;

5) в сфере транспорта, энергетики, связи и дорожного хозяйства;

6) в сфере туризма;

7) в сфере культуры;

8) в сфере гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций.

4.3. Отраслевые органы рассматривают проект в части вопросов, входящих в их компетенцию, и подготавливают заключения в течение 10 календарных дней со дня получения от Министерства уведомления об обеспечении доступа к проекту и материалам по его обоснованию в ФГИС ТП.

4.4. Отраслевые органы подготавливают заключения о согласии или о несогласии с проектом на предмет:

1) Министерство строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия, Министерство туризма Республики Бурятия, Министерство сельского хозяйства и продовольствия Республики Бурятия, Министерство экономики Республики Бурятия, Министерство по развитию транспорта, энергетики и дорожного хозяйства Республики Бурятия, Министерство культуры Республики Бурятия, Республиканское агентство гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций:

- размещения планируемых объектов регионального значения в соответствии с документом территориального планирования согласно пункту 1 части 2 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- определения функциональных зон на территории поселений и городских округов, в которых планируется размещение объектов регионального значения и (или) местоположение линейных объектов регионального значения, в соответствии с частью 4.1 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) Министерство имущественных и земельных отношений Республики Бурятия - включения в границы населенных пунктов (в том числе образуемых населенных пунктов) земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения или исключения из границ таких населенных пунктов земельных участков, которые планируется отнести к категории земель сельскохозяйственного назначения;

3) Министерство природных ресурсов и экологии Республики Бурятия:

- возможного негативного воздействия планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа на особо охраняемые природные территории регионального значения;

- в случае, установленном частью 2.2 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.5. Заключение отраслевого органа о согласовании (об отказе в согласовании) проекта подписывается руководителем отраслевого органа (его заместителем, уполномоченным на подписание заключений) и направляется в Министерство.

4.6. В случае, если в установленный в пункте 4.3 настоящего Порядка срок отраслевой орган не представит свое заключение в Министерство, проект считается согласованным с данным отраслевым органом.

4.7. Министерство в течение 5 календарных дней со дня истечения срока, установленного в пункте 4.3 настоящего Порядка, осуществляет подготовку сводного заключения на проект на основании заключений отраслевых органов.

4.8. Сводное заключение подписывается Главой Республики Бурятия - Председателем Правительства Республики Бурятия, Первым заместителем Председателя Правительства Республики Бурятия либо заместителем

Председателя Правительства Республики Бурятия.

4.9. Министерство в течение 5 календарных дней со дня подписания сводного заключения обеспечивает направление сводного заключения в орган местного самоуправления.

4.10. При поступлении в муниципальное образование в Республике Бурятия сводного заключения об отказе в согласовании проекта создается согласительная комиссия.

Согласительная комиссия создается в течение 15 календарных дней со дня истечения срока, установленного в пункте 4.9 настоящего Порядка, для урегулирования разногласий, послуживших основанием для подготовки заключения о несогласии с проектом.

4.11. В состав согласительной комиссии включаются:

а) представители согласующих отраслевых органов, которые направили заключения об отказе в согласовании проекта;

б) представители заказчика - органа местного самоуправления поселения, городского округа;

в) представители разработчиков проекта (с правом совещательного голоса).

4.12. Муниципальные образования в Республике Бурятия обеспечивают организационно-техническое сопровождение работы согласительной комиссии посредством размещения в информационной системе:

- проекта с внесенными в него изменениями по замечаниям согласующих отраслевых органов, которые направили заключения об отказе в согласовании проекта;

- материалов в текстовой форме и в виде карт по несогласованным вопросам (при необходимости);

- уведомления о размещении проекта с внесенными в него изменениями в информационной системе;

- решения о создании согласительной комиссии.

Уведомление о размещении в информационной системе проекта с внесенными в него изменениями направляется в согласующие отраслевые органы, которые направили заключения об отказе в согласовании проекта, в электронной форме и (или) посредством почтового отправления не позднее 30 календарных дней со дня создания согласительной комиссии.

При получении в рамках работы согласительной комиссии заключения об отказе в согласовании проекта хотя бы от одного согласующего отраслевого органа повторное уведомление о размещении в информационной системе проекта с внесенными в него изменениями не направляется.

4.13. Согласующие отраслевые органы, которые направили заключения об отказе в согласовании, принимают участие в работе согласительной комиссии путем направления в электронной форме и (или) посредством почтового отправления, а также размещения в информационной системе заключений на размещенный в информационной системе проект с внесенными в него изменениями в срок, не превышающий 30 календарных дней

со дня поступления от муниципального образования в Республике Бурятия уведомления о его размещении в информационной системе.

В случае, если в указанный срок заключения, предусмотренные в настоящем пункте не направлены в электронной форме и (или) посредством почтового отправления, а также не размещены в информационной системе согласующими отраслевыми органами, которые направили заключения об отказе в согласовании проекта, проект с внесенными в него изменениями считается согласованным с такими отраслевыми органами.

4.14. Согласительная комиссия принимает одно из следующих решений:

а) согласовать проект без внесения в него изменений, учитывающих замечания, явившиеся основанием для отказа в согласовании проекта, - в случае, если в процессе работы согласительной комиссии замечания согласующих отраслевых органов были ими отозваны;

б) согласовать проект с внесением в него изменений, учитывающих все замечания, явившиеся основанием для отказа в согласовании проекта;

в) согласовать проект при условии исключения из этого проекта материалов по несогласованным вопросам;

г) отказать в согласовании проекта с указанием мотивов, послуживших основанием для принятия такого решения.

4.15. Глава муниципального образования (городского округа, поселения) в течение 7 календарных дней со дня проведения согласительной комиссии на основании документов и материалов, представленных согласительной комиссией, вправе принять решение о направлении согласованного или не согласованного в определенной части проекта в представительный орган местного самоуправления поселения, представительный орган местного самоуправления городского округа или об отклонении такого проекта и направлении его на доработку.

4.16. Результаты работы согласительной комиссии отражаются в протоколе заседания и размещаются в информационной системе в течение 5 календарных дней со дня проведения согласительной комиссии.
