



ПРАВИТЕЛЬСТВО ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 20.03.2025

г. Вологда

№ 400

Об утверждении порядка определения минимального количества и минимальной площади жилых помещений, стандартов, которым должны соответствовать жилые помещения, передаваемые в собственность Вологодской области с целью предоставления их детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта, порядка определения минимального количества и минимальной площади жилых помещений, стандартов, которым должны соответствовать жилые помещения, передаваемые в муниципальную собственность муниципального образования Вологодской области

В соответствии с законом области от 4 октября 2018 года № 4408-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых на территории Вологодской области допускается предоставление земельного участка (земельных участков), находящегося (находящихся) в государственной или муниципальной собственности, юридическим лицам в аренду без проведения торгов»

Правительство области **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить:

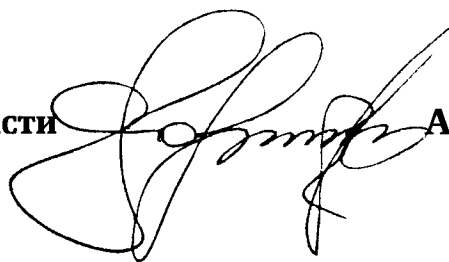
1.1 Порядок определения минимального количества и минимальной площади жилых помещений, стандартов, которым должны соответствовать жилые помещения, передаваемые в собственность Вологодской области с целью пре-

доставления их детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта (приложение 1);

1.2 Порядок определения минимального количества и минимальной площади жилых помещений, стандартов, которым должны соответствовать жилые помещения, передаваемые в муниципальную собственность муниципального образования Вологодской области с целью предоставления их гражданам в соответствии с жилищным законодательством, в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта (приложение 2).

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

Председатель Правительства области



А.М. Мордвинов

УТВЕРЖДЕН
постановлением
Правительства области
от 20.03.2025 № 400
(приложение 1)

Порядок
определения минимального количества и минимальной площади жилых помещений, стандартов, которым должны соответствовать жилые помещения, передаваемые в собственность Вологодской области с целью предоставления их детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта
(далее – Порядок)

1. Настоящий Порядок устанавливает механизм расчета минимального количества и минимальной площади жилых помещений, а также стандарты, которым должны соответствовать жилые помещения, передаваемые в собственность Вологодской области с целью предоставления их детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта в соответствии пунктом 9 части 2 статьи 4 закона области от 4 октября 2018 года № 4408-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых на территории Вологодской области допускается предоставление земельного участка (земельных участков), находящегося (находящихся) в государственной или муниципальной собственности, юридическим лицам в аренду без проведения торгов» (далее – закон области от 4 октября 2018 года № 4408-ОЗ).

2. Для целей настоящего Порядка применяются следующие основные понятия:

1) масштабный инвестиционный проект – инвестиционный проект, реализуемый в соответствии с пунктом 9 части 2 статьи 4 закона области от 4 октября 2018 года № 4408-ОЗ;

2) инвестор – юридическое лицо, реализующее масштабный инвестиционный проект, предусмотренный пунктом 9 части 2 статьи 4 закона области от 4 октября 2018 года № 4408-ОЗ.

3. Минимальная площадь жилых помещений, передаваемых в собственность Вологодской области с целью предоставления их детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в результате реализации масштабного инвестиционного проекта, устанавливается не менее 10% от общей площади жилых помещений¹ в многоквартирном доме (многоквартирных домах), строительство

которого(-ых) предусматривается в границах земельного участка (земельных участков), предоставленного(-ых) для реализации масштабного инвестиционно-го проекта (далее – минимальная площадь жилых помещений).

4. В случае передачи жилых помещений, находящихся в собственности инвестора, минимальная площадь жилых помещений, передаваемых в собственность Вологодской области с целью предоставления их детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в результате реализации масштабного инвестиционного проекта, устанавливается по формуле²:

$$S = C_{p1} \times S_1 / C_{p2}, \text{ где:}$$

S – минимальная площадь жилых помещений, находящихся в собственности инвестора, передаваемых в собственность Вологодской области;

C_{p1} – рыночная стоимость 1 кв. метра жилого помещения в многоквартирном доме, строительство которого осуществлено в границах земельного участка, предоставленного для реализации масштабного инвестиционного проекта;

S_1 – минимальная площадь жилых помещений, передаваемых в собственность Вологодской области, в многоквартирном доме, строительство которого осуществлено в границах земельного участка, предоставленного для реализации масштабного инвестиционного проекта;

C_{p2} – рыночная стоимость 1 кв. метра жилого помещения, находящегося в собственности инвестора, передаваемого в собственность Вологодской области.

Оценку рыночной стоимости жилых помещений производит инвестор.

5. Общая площадь каждого жилого помещения в виде однокомнатной квартиры, передаваемого в собственность Вологодской области с целью предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта, должна быть не менее нормы предоставления, установленной законом Вологодской области от 17 июля 2006 года № 1471-ОЗ «О регулировании отдельных жилищных отношений в Вологодской области».

6. Минимальное количество жилых помещений, передаваемых в собственность Вологодской области с целью предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта, определяется исходя из минимальной площади жилых помещений, с учетом нормы предоставления, установленной законом Вологодской области от 17 июля 2006 года № 1471-ОЗ «О регулировании отдельных жилищных отношений в Вологодской области», а также положений пункта 7 статьи 8 Федерального закона от 21 декабря 1996 года № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».

7. В случае если при расчете минимального количества жилых помещений их суммарная общая площадь будет равна минимальной площади жилых помещений, передаваемых в собственность Вологодской области, то есть 10%, при

этом количество жилых помещений будет являться не целым числом, то при расчете количества жилых помещений их количество будет округляться до целого числа в большую сторону.

8. Жилые помещения, передаваемые в собственность Вологодской области с целью предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта, должны соответствовать стандартам, установленным в приложении к настоящему Порядку.

9. Количество жилых помещений, передаваемых в собственность Вологодской области, их площадь, определенные в соответствии с настоящим Порядком, а также соответствующие стандартам, установленным настоящим Порядком, определяется соглашением о безвозмездной передаче жилых помещений в собственность Вологодской области (далее – соглашение). Форма соглашения утверждается правовым актом Министерства имущественных отношений и градостроительной деятельности области.

¹ Общая площадь жилого помещения устанавливается согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации.

² Использование формулы для расчета минимальной площади жилых помещений, находящихся в собственности инвестора и передаваемых в собственность Вологодской области, возможно при наличии у инвестора положительного заключения экспертизы результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов; положительного заключения экспертизы проектной документации результатам инженерных изысканий, заданию на проектирование, требованиям, предусмотренным пунктом 1 части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Стандарты, которым должны соответствовать жилые помещения, передаваемые в собственность Вологодской области с целью предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта

№ п/п	Наименование стандарта	Содержание стандарта
1	2	3
1.	Общие стандарты жилого помещения	<p>1.1. Жилое помещение не должно располагаться в домах:</p> <ul style="list-style-type: none"> – признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции; – с физическим износом одного или нескольких основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) пятьдесят и более процентов; – с совокупной стоимостью услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышающую стоимость, определенную постановлением Правительства области от 31 октября 2013 года № 1119 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме»; – построенных в период индустриального домостроения (дом введен в эксплуатацию до 1970 года) по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий; – с отсутствием хотя бы одной из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, канализация, электроснабжение, теплоснабжение); – блокированной застройки, в которых все жилые помещения признаны непригодными для проживания по основаниям и в порядке, установленном Правительством Российской Федерации; – блокированной застройки, в которых физический износ одного или нескольких основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) составляет пятьдесят

		<p>и более процентов;</p> <ul style="list-style-type: none"> – блокированной застройки, в которых отсутствует хотя бы одна из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение); – с даты ввода в эксплуатацию которых до даты передачи жилых помещений в собственность Вологодской области прошло более 20 лет (только для городских округов города Вологды и города Череповца). <p>1.2. В многоквартирном доме, в котором предоставляется жилое помещение, должен быть обеспечен беспрепятственный доступ маломобильных групп населения к общему имуществу собственников помещений в таком доме, в случае наличия указанной категории граждан</p>
2.	Стандарты функционального оснащения и отделки помещения	<p>2.1. Жилое помещение может быть расположено на любых этажах дома, кроме подвального, цокольного, технического, мансардного.</p> <p>2.2. Жилое помещение должно быть оборудовано подключенными к соответствующим внутридомовым инженерным системам внутриквартирными инженерными сетями: электроснабжения; холодного водоснабжения; горячего водоснабжения (централизованного или автономного); водоотведения (канализации); отопления (централизованного или автономного); вентиляции; газоснабжения (при наличии).</p> <p>2.3. Жилое помещение должно отвечать следующим требованиям:</p> <ul style="list-style-type: none"> – общая площадь жилого помещения (без учета площади балкона или лоджии) не менее 28,0 кв. метров; – жилая площадь жилого помещения не менее 14 кв. метров; – наличие кухни, коридора; – входная металлическая дверь с замком, ручками и дверным глазком; – межкомнатные двери с наличниками и ручками; – оконные блоки со стеклопакетом с фурнитурой и подоконной доской; – вентиляционные решетки; – внутренняя электроразводка, подключенные электророзетки и электровыключатели, электропатроны с лампочками во всех помещениях квартиры; – мойка со смесителем и сифоном; – умывальник со смесителем и сифоном; – унитаз с сиденьем и сливным бачком; – ванна или душевая кабина с заземлением со смесителем и сифоном;

		<ul style="list-style-type: none"> – газовая или электрическая плита (в соответствии с проектным решением); – радиаторы отопления; – поверхность пола выровнена, имеет напольное покрытие, плинтуса. На полу санитарных узлов выполнены выравнивающая стяжка, гидроизоляция, покрытие керамической плиткой; – поверхности стен или перегородок выровнены и окрашены либо оклеены обоями; – поверхность потолков выровнена и окрашена либо на нее установлены подвесные потолочные конструкции или натяжные системы; – сантехника, электропроводка, система отопления, система водоотведения и водоснабжения должны быть в исправном состоянии. <p>2.4. Жилое помещение должно иметь исправное состояние окон, дверей, отсутствие повреждений стен, потолков и полов. Общее состояние квартиры не должно требовать ремонта при вселении</p>
--	--	--

УТВЕРЖДЕН
постановлением
Правительства области
от 20.03.2025 № 400
(приложение 2)

Порядок
определения минимального количества и минимальной площади жилых
помещений, стандартов, которым должны соответствовать жилые
помещения, передаваемые в муниципальную собственность
муниципального образования Вологодской области с целью предоставления
их гражданам в соответствии с жилищным законодательством,
в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта
(далее – Порядок)

1. Настоящий Порядок устанавливает механизм расчета минимального количества и минимальной площади жилых помещений, а также стандартов, которым должны соответствовать жилые помещения, передаваемые в муниципальную собственность муниципального образования Вологодской области в соответствии пунктом 10 части 2 статьи 4 закона области от 4 октября 2018 года № 4408-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых на территории Вологодской области допускается предоставление земельного участка (земельных участков), находящегося (находящихся) в государственной или муниципальной собственности, юридическим лицам в аренду без проведения торгов» (далее – закон области от 4 октября 2018 года № 4408-ОЗ).

2. Для целей настоящего Порядка применяются следующие основные понятия:

1) масштабный инвестиционный проект – инвестиционный проект, реализуемый в соответствии с пунктом 10 части 2 статьи 4 закона области от 4 октября 2018 года № 4408-ОЗ;

2) инвестор – юридическое лицо, реализующее масштабный инвестиционный проект, предусмотренный пунктом 10 части 2 статьи 4 закона области от 4 октября 2018 года № 4408-ОЗ;

3) норма предоставления площади жилого помещения – норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленная органом местного самоуправления муниципального образования Вологодской области, на территории которого будет реализовываться масштабный инвестиционный проект в соответствии с пунктом 10 части 2 статьи 4 закона области от 4 октября 2018 года № 4408-ОЗ.

3. Минимальная площадь жилых помещений, передаваемых в муниципальную собственность муниципального образования Вологодской области с целью предоставления их гражданам в соответствии с жилищным законодательством, в результате реализации масштабного инвестиционного проекта, установ-

ливается не менее 10% от общей площади жилых помещений¹ в многоквартирном доме (многоквартирных домах), строительство которого(-ых) предусматривается в границах земельного участка (земельных участков), предоставленного(-ых) для реализации масштабного инвестиционного проекта (далее – минимальная площадь жилых помещений).

4. В случае передачи жилых помещений, находящихся в собственности инвестора, минимальная площадь жилых помещений, передаваемых в муниципальную собственность муниципального образования Вологодской области с целью предоставления их гражданам в соответствии с жилищным законодательством,

в результате реализации масштабного инвестиционного проекта, устанавливается по формуле²:

$$S = C_{p1} \times S_1 / C_{p2}, \text{ где:}$$

S – минимальная площадь жилых помещений, находящихся в собственности инвестора, передаваемых в муниципальную собственность муниципального образования Вологодской области;

C_{p1} – рыночная стоимость 1 кв. метра жилого помещения в многоквартирном доме, строительство которого осуществлено в границах земельного участка, предоставленного для реализации масштабного инвестиционного проекта;

S_1 – минимальная площадь жилых помещений, передаваемых в муниципальную собственность муниципального образования Вологодской области, в многоквартирном доме, строительство которого осуществлено в границах земельного участка, предоставленного для реализации масштабного инвестиционного проекта;

C_{p2} – рыночная стоимость 1 кв. метра жилого помещения, находящегося в собственности инвестора, передаваемого в муниципальную собственность муниципального образования Вологодской области.

Оценку рыночной стоимости жилых помещений производит инвестор.

5. Общая площадь каждого жилого помещения, передаваемого в муниципальную собственность муниципального образования Вологодской области с целью предоставления их гражданам в соответствии с жилищным законодательством, в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта, должна рассчитываться с учетом нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма.

6. Минимальное количество жилых помещений, передаваемых в муниципальную собственность муниципального образования Вологодской области с целью предоставления их гражданам в соответствии с жилищным законодательством, в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта, определяется исходя из минимальной площади жилых помещений, с учетом нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма.

6.1. В случае если при расчете минимального количества жилых помещений их суммарная общая площадь будет равна минимальной площади жилых помещений, передаваемых в муниципальную собственность муниципального образования Вологодской области, то есть. 10%, при этом количество жилых

помещений будет являться не целым числом, то при расчете количества жилых помещений их количество будет округляться до целого числа в большую сторону.

7. Жилые помещения, передаваемые в муниципальную собственность муниципального образования Вологодской области с целью предоставления их гражданам в соответствии с жилищным законодательством, в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта, должны соответствовать стандартам, установленным в приложении к настоящему Порядку.

8. Количество жилых помещений, передаваемых в муниципальную собственность муниципального образования Вологодской области, их площадь, определенные в соответствии с настоящим Порядком, а также соответствующие стандартам, установленным настоящим Порядком, определяется соглашением о безвозмездной передаче жилых помещений в муниципальную собственность муниципального образования Вологодской области (далее – соглашение). Форма соглашения утверждается правовым актом Министерства имущественных отношений и градостроительной деятельности Вологодской области.

¹ Общая площадь жилого помещения устанавливается согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации.

² Использование формулы для расчета минимальной площади жилых помещений, находящихся в собственности инвестора и передаваемых в муниципальную собственность муниципального образования Вологодской области, возможно при наличии у инвестора положительного заключения экспертизы результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов; положительного заключения экспертизы проектной документации результатам инженерных изысканий, заданию на проектирование, требованиям, предусмотренным пунктом 1 части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Стандарты, которым должны соответствовать жилые помещения,
передаваемые в муниципальную собственность муниципального
образования Вологодской области с целью предоставления их гражданам
в соответствии с жилищным законодательством**

№ п/п	Наименование стандарта	Содержание стандарта
1	2	3
1.	Общие стандарты жилого помещения	<p>1.1. Жилое помещение не должно располагаться в домах:</p> <ul style="list-style-type: none"> – признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции; – с физическим износом одного или нескольких основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) пятьдесят и более процентов; – с совокупной стоимостью услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышающей стоимость, определенную постановлением Правительства области от 31 октября 2013 года № 1119 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме»; – построенных в период индустриального домостроения (дом введен в эксплуатацию до 1970 года) по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий; – с отсутствием хотя бы одной из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, канализация, электроснабжение, теплоснабжение); – блокированной застройки, в которых все жилые помещения признаны непригодными для проживания по основаниям и в порядке, установленном Правительством Российской Федерации; – блокированной застройки, в которых физический износ одного или нескольких основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) составляет пятьдесят

		<p>и более процентов;</p> <ul style="list-style-type: none"> – блокированной застройки, в которых отсутствует хотя бы одна из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение); – с даты ввода в эксплуатацию которых до даты передачи жилых помещений в собственность Вологодской области прошло более 20 лет (только для городских округов города Вологды и города Череповца). <p>1.2. В многоквартирном доме, в котором предоставляется жилое помещение, должен быть обеспечен беспрепятственный доступ маломобильных групп населения к общему имуществу собственников помещений в таком доме, в случае наличия указанной категории граждан</p>
2.	Стандарты функционального оснащения и отделки помещения	<p>2.1. Жилое помещение может быть расположено на любых этажах дома, кроме подвального, цокольного, технического, мансардного.</p> <p>2.2. Жилое помещение должно быть оборудовано подключенными к соответствующим внутридомовым инженерным системам внутриквартирными инженерными сетями: электроснабжения; холодного водоснабжения; горячего водоснабжения (централизованного или автономного); водоотведения (канализации); отопления (централизованного или автономного); вентиляции; газоснабжения (при наличии).</p> <p>2.3. Жилое помещение должно отвечать следующим требованиям:</p> <ul style="list-style-type: none"> – входная металлическая дверь с замком, ручками и дверным глазком; – межкомнатные двери с наличниками и ручками; – оконные блоки со стеклопакетом с фурнитурой и подоконной доской; – вентиляционные решетки; – внутренняя электроразводка, подключенные электророзетки и электровыключатели, электропатроны с лампочками во всех помещениях квартиры; – мойка со смесителем и сифоном; – умывальник со смесителем и сифоном; – унитаз с сиденьем и сливным бачком; – ванна или душевая кабина с заземлением со смесителем и сифоном; – газовая или электрическая плита (в соответствии с проектным решением); – радиаторы отопления; – поверхность пола выровнена, имеет напольное покрытие, плинтуса. На полу санитарных узлов выполнены вы-

		<p>равнивающая стяжка, гидроизоляция, покрытие керамической плиткой;</p> <ul style="list-style-type: none"> – поверхности стен или перегородок выровнены и окрашены либо оклеены обоями; – поверхность потолков выровнена и окрашена либо на нее установлены подвесные потолочные конструкции или натяжные системы; – сантехника, электропроводка, система отопления, система водоотведения и водоснабжения должны быть в исправном состоянии. <p>2.4. Жилое помещение должно иметь исправное состояние окон, дверей, отсутствие повреждений стен, потолков и полов. Общее состояние квартиры не должно требовать ремонта при вселении</p>
--	--	---