



ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕРМСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.10.2021

№ 831-п

**Об утверждении Порядка
обеспечения жилищных прав
граждан при осуществлении
комплексного развития территории
жилой застройки на территории
Пермского края**

В соответствии с частями 7, 8, 13 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 18 Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»

Правительство Пермского края ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки на территории Пермского края.

2. Настоящее постановление вступает в силу через 10 дней после дня его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя председателя Правительства Пермского края (по вопросам инфраструктуры).

Губернатор Пермского края

Д.Н. Махонин

УТВЕРЖДЕН
постановлением
Правительства Пермского края
от 29.10.2021 № 831-п

ПОРЯДОК

обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки на территории Пермского края

І. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок применяется к правоотношениям, связанным с обеспечением жилищных прав собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (далее соответственно – собственники, наниматели, освобождаемое жилое помещение) в многоквартирных домах, соответствующих критериям, установленным Правительством Пермского края в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории (далее – КРТ) жилой застройки в рамках реализации принятых Правительством Пермского края или главой администрации муниципального образования Пермского края решений о КРТ жилой застройки.

Обеспечение прав собственников жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, которые расположены на земельных участках, подлежащих изъятию в исключительных случаях, определенных пунктом 3 части 8 статьи 65 ГрК РФ, осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

1.2. Для целей реализации настоящего Порядка используются следующие понятия:

решение о КРТ жилой застройки – правовой акт Правительства Пермского края либо главы администрации муниципального образования Пермского края о КРТ жилой застройки;

договор найма – договор социального найма жилого помещения, договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования;

договор о КРТ жилой застройки – договор, заключенный в установленном ГрК РФ и (или) Правительством Пермского края порядке уполномоченным исполнительным органом государственной власти Пермского края или органом местного самоуправления муниципального

образования Пермского края в целях реализации решения о КРТ жилой застройки;

договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, – договор, заключаемый между собственником освобождаемого жилого помещения и уполномоченным Правительством Пермского края исполнительным органом государственной власти Пермского края, или органом местного самоуправления муниципального образования Пермского края, или юридическим лицом, созданным Пермским краем и обеспечивающим в соответствии с ГрК РФ реализацию решения о КРТ жилой застройки, либо лицом, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки, в случае, если это предусмотрено таким договором (далее – организация);

договор передачи жилого помещения в собственность – безвозмездный договор, заключаемый между нанимателем освобождаемого жилого помещения и организацией;

многоквартирный дом – многоквартирный дом, расположенный в границах подлежащей КРТ жилой застройки (далее – границы КРТ), указанный в решении о КРТ жилой застройки и соответствующий требованиям и критериям, установленным частью 2 статьи 65 ГрК РФ и нормативным правовым актом Правительства Пермского края.

Иные понятия, используемые в настоящем Порядке, соответствуют понятиям, приведенным в жилищном, градостроительном и земельном законодательстве.

1.3. Жилые помещения в многоквартирном доме подлежат передаче в государственную или муниципальную собственность либо, если это предусмотрено договором о КРТ жилой застройки, в собственность лица, заключившего договор о КРТ жилой застройки, на условиях и в порядке, которые установлены статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и настоящим Порядком.

1.4. Собственникам жилых помещений в многоквартирном доме взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляется возмещение в размере, определяемом в соответствии с частью 7 статьи 32 ЖК РФ, на день, предшествующий дню принятия решения о КРТ жилой застройки (далее – равноценное возмещение), за исключением случаев, когда в освобождаемом жилом помещении проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане.

По выбору собственников освобождаемых жилых помещений им может быть предоставлено:

другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение;

равнозначное жилое помещение;

жилое помещение большей площади и (или) жилое помещение, имеющее большее количество комнат, чем предоставляемое жилое помещение, с доплатой в порядке, установленном постановлением Правительства Пермского края.

1.5. Наниматель освобождаемого жилого помещения в многоквартирном доме на основании письменного заявления вправе взамен освобождаемого им жилого помещения по его выбору получить:

жилое помещение по договору социального найма или бесплатно в собственность, общая и жилая площадь которого и количество комнат в котором не меньше соответственно общей и жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении;

бесплатно в собственность равнозначное жилое помещение;

жилое помещение большей площади и (или) жилое помещение, имеющее большее количество комнат, чем предоставляемое жилое помещение, в собственность с доплатой.

1.6. Гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (в том числе гражданам, принятым на учет до 01 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма), и имеющим в собственности или в пользовании на условиях социального найма освобождаемые жилые помещения в многоквартирном доме, жилищные условия улучшаются путем предоставления во внеочередном порядке жилых помещений в собственность или по договору социального найма исходя из следующих норм предоставления жилого помещения (далее – норма предоставления):

33 квадратных метра общей площади жилого помещения – на одиноко проживающего человека;

42 квадратных метра общей площади жилого помещения – на семью из двух человек;

18 квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи – на семью из трех и более человек.

1.7. Взамен освобождаемого собственником или нанимателем по договору социального найма жилого помещения в виде комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 01 января 2021 года, ему может быть предоставлена в собственность или по договору

социального найма отдельная квартира (далее – отдельное предоставляемое жилое помещение).

Общая площадь отдельного предоставляемого жилого помещения должна быть не менее площади занимаемого жилого помещения, исчисленной с учетом доли собственника, нанимателя комнаты в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире пропорционально размеру общей площади указанной комнаты.

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

Право на получение отдельного предоставляемого жилого помещения возникает, если указанное право включено в решение о КРТ жилой застройки в соответствии с частью 8 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» и пунктом 7 части 1 статьи 67 ГрК РФ.

1.8. Финансирование расходов по предоставлению жилых помещений, указанных в настоящем Порядке, осуществляется в порядке, предусмотренном решением о КРТ жилой застройки, если указанные сведения включены в него в порядке, предусмотренном пунктом 7 части 1 статьи 67 ГрК РФ и (или) договором о КРТ жилой застройки, а также настоящим Порядком.

1.9. Предоставляемые в соответствии с настоящим Порядком жилые помещения одновременно должны соответствовать следующим требованиям:

1.9.1. находиться в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки, расположенном на территории того же поселения, городского округа, на территории которых находится освобождаемое жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в решение о КРТ жилой застройки;

1.9.2. находиться в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки, имеющем процент физического износа основных конструктивных элементов не более 30 %;

1.9.3. быть благоустроенными применительно к условиям населенного пункта, на территории которого предоставляется жилое помещение;

1.9.4. соответствовать требованиям, предъявляемым к жилому помещению, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении 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».

1.10. Физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома, в котором предоставляется жилое помещение взамен освобождаемого жилого помещения, подтверждается справкой государственных или муниципальных организаций технической инвентаризации о проценте физического износа многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, в котором расположено жилое помещение, по состоянию на дату не ранее 90 календарных дней до даты заключения договоров, указанных в статье 32.1 ЖК РФ, получаемой организацией.

1.11. В случае если освобождаемое жилое помещение в многоквартирном доме находится в совместной или общей долевой собственности, договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, заключается со всеми собственниками освобождаемого жилого помещения и предусматривает возникновение права общей собственности на предоставляемое жилое помещение (жилые помещения) в долях, соответствующих долям в праве собственности на освобождаемое жилое помещение, или возникновение права общей совместной собственности на жилое помещение (жилые помещения) в случае, если освобождаемое жилое помещение находилось в общей совместной собственности.

1.12. Договор передачи жилого помещения в собственность, заключаемый с нанимателем освобождаемого жилого помещения, предусматривает возникновение на предоставляемое жилое помещение (жилые помещения) права общей долевой собственности нанимателя и всех членов семьи, указанных в договоре найма и зарегистрированных в освобождаемом жилом помещении.

1.13. В целях предоставления взамен освобождаемого жилого помещения в многоквартирном доме другого жилого помещения собственник или наниматель освобождаемого жилого помещения направляет в организацию письменное заявление о предоставлении другого жилого помещения, подписанное собственником(-ами), нанимателем и членами семьи нанимателя освобождаемого жилого помещения.

Сроки направления заявления о предоставлении другого жилого помещения определяются регламентом организации или договором о КРТ жилой застройки.

1.14. В случае наличия у организации в собственности жилого помещения, отвечающего требованиям, указанным в пунктах 1.9.1 – 1.9.4 настоящего Порядка, организация в течение 30 календарных дней со дня получения заявления о предоставлении другого жилого помещения, если меньший срок не установлен в регламенте организации или договоре о КРТ жилой застройки, рассматривает заявление о предоставлении другого жилого помещения и направляет в адрес собственника, нанимателя освобождаемого жилого помещения заказным письмом с уведомлением о вручении предложение о заключении договора, указанного в пункте 1.19 настоящего Порядка, с указанием площади, количества комнат и адреса предлагаемого жилого помещения (далее – предложение).

В случае отсутствия у организации в собственности жилого помещения, отвечающего требованиям, указанным в пунктах 1.9.1 – 1.9.4 настоящего Порядка, организация в срок, указанный в абзаце первом настоящего пункта, направляет собственнику, нанимателю освобождаемого жилого помещения предложение о подборе жилого помещения (далее – предложение о подборе).

1.15. В случае получения предложения собственник, наниматель освобождаемого жилого помещения в течение 20 календарных дней со дня его получения рассматривает предложение и направляет в организацию в письменной форме согласие на приобретение предложенного организацией жилого помещения (далее – согласие на приобретение) либо отказ от приобретения предложенного организацией жилого помещения с указанием причин отказа.

1.16. В случае получения предложения о подборе собственник, наниматель освобождаемого жилого помещения в течение 20 календарных дней со дня получения такого предложения рассматривает его и направляет в организацию в письменной форме согласие на подбор жилого помещения (далее – согласие на подбор) либо уведомление об отказе от приобретения жилого помещения (далее – уведомление об отказе).

1.17. Организация в течение 30 календарных дней со дня получения от собственника, нанимателя освобождаемого жилого помещения согласия на подбор жилого помещения осуществляет подбор жилого помещения, соответствующего требованиям, указанным в пунктах 1.9.1 – 1.9.4

настоящего Порядка, и направляет в адрес собственника, нанимателя освобождаемого жилого помещения предложение.

Принятие собственником, нанимателем освобождаемого жилого помещения решения по результатам рассмотрения предложения, указанного в абзаце первом настоящего пункта, осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 1.15 настоящего Порядка.

1.18. В случае отказа собственника, нанимателя освобождаемого жилого помещения от предложения, в случае непредоставления собственником, нанимателем согласия на приобретение в срок, указанный в пункте 1.15 настоящего Порядка, в случае ненаправления собственником, нанимателем освобождаемого жилого помещения согласия на подбор или уведомления об отказе в срок, указанный в пункте 1.16 настоящего Порядка (далее – отказ), собственнику предоставляется равноценное возмещение, за исключением случая, указанного в абзаце втором настоящего пункта, либо собственник, наниматель могут воспользоваться иным правом, предусмотренным настоящим Порядком.

В случае если в освобождаемом жилом помещении проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, собственнику, выразившему отказ, предоставляется взамен освобождаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

Нанимателю, выразившему отказ, взамен освобождаемого им жилого помещения предоставляется другое жилое помещение по договору социального найма, общая площадь, жилая площадь которого и количество комнат в котором не меньше общей площади, жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а при наличии его письменного заявления другое жилое помещение может быть предоставлено ему на праве собственности на основании договора передачи жилого помещения в собственность.

1.19. Организация в течение 45 календарных дней со дня получения согласия на приобретение от собственника, нанимателя освобождаемого жилого помещения оформляет и заключает:

с собственником(-ами) договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, в порядке и на условиях, указанных в статье 32.1 ЖК РФ, либо договор социального найма при наличии соответствующего письменного заявления собственника;

с нанимателем договор социального найма либо при наличии соответствующего письменного заявления нанимателя – договор передачи жилого помещения в собственность.

II. Права на предоставление равнозначного жилого помещения

2.1. Собственники и наниматели освобождаемых жилых помещений имеют право на получение равнозначного жилого помещения, жилая площадь которого и количество комнат в котором не меньше жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь равнозначного жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения, но не более чем на 5 квадратных метров.

Равнозначное жилое помещение также должно соответствовать требованиям пунктов 1.9.1 – 1.9.4 настоящего Порядка и пункту 2.2 условий отнесения жилых помещений к стандартному жилью, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 апреля 2020 г. № 237/пр.

2.2. Равнозначное жилое помещение предоставляется на основании заявления о предоставлении взамен освобождаемого жилого помещения другого равнозначного жилого помещения (далее – заявление о предоставлении равнозначного жилого помещения), направляемого собственником(-ами), нанимателем освобождаемого жилого помещения в организацию.

Направление и рассмотрение заявления о предоставлении равнозначного жилого помещения, направление предложения, предложения о подборе, подбор жилого помещения, а также направление согласия на подбор, уведомления об отказе, согласия на приобретение осуществляются в порядке и сроки, предусмотренные пунктами 1.13 – 1.18 настоящего Порядка.

2.3. Организация в срок, указанный в абзаце первом пункта 1.19 настоящего Порядка, оформляет и заключает с собственником(-ами), нанимателем (и членами семьи нанимателя) освобождаемого жилого помещения, направившими заявление о предоставлении равнозначного жилого помещения, договоры, указанные в абзацах втором и третьем пункта 1.19 настоящего Порядка.

III. Условия предоставления жилых помещений по норме предоставления

3.1. Жилые помещения гражданам, указанным в абзаце первом пункта 1.6 настоящего Порядка, предоставляются с учетом количества членов их семей.

Размер общей площади предоставляемого жилого помещения устанавливается с учетом зарегистрированных совместно с гражданином членов его семьи, жилых помещений, принадлежащих ему (им) на праве собственности. Общая площадь жилого помещения, предоставляемого гражданам в собственность или по договору социального найма, на одного человека должна быть не менее нормы предоставления площади жилого помещения, установленной пунктом 1.6 настоящего Порядка.

Жилое помещение общей площадью менее нормы предоставления на одного человека предоставляется только с согласия гражданина, состоящего на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении, и всех совершеннолетних членов его семьи.

Превышение нормы предоставления площади жилого помещения допускается в случаях, предусмотренных ЖК РФ.

3.2. Граждане, указанные в абзаце первом пункта 1.6 настоящего Порядка, направляют в организацию одновременно заявление о предоставлении во внеочередном порядке по договору социального найма или в собственность жилого помещения по норме предоставления на одного человека (далее – заявление о предоставлении жилого помещения по норме) и иные документы в сроки, указанные в регламенте организации или договоре о КРТ жилой застройки.

Направление и рассмотрение заявления о предоставлении жилого помещения по норме, направление предложения, предложения о подборе, подбор жилого помещения, а также направление согласия на подбор, уведомления об отказе, согласия на приобретение осуществляются в порядке и сроки, предусмотренные пунктами 1.13 – 1.18 настоящего Порядка.

3.3. Условия предоставления жилых помещений по норме предоставления во внеочередном порядке по договору социального найма или в собственность:

3.3.1. граждане должны быть приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (в том числе до 01 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма);

3.3.2. жилые помещения, освобождаемые гражданами, должны находиться в многоквартирных домах, включенных в решение о КРТ жилой застройки.

3.4. В случае отказа указанных в абзаце первом пункта 1.6 настоящего Порядка граждан от улучшения жилищных условий, а также при несоблюдении ими условий, установленных разделом III настоящего Порядка, они могут воспользоваться иным правом в соответствии с пунктом 1.18 настоящего Порядка. При этом такие граждане сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, до получения ими жилых помещений в порядке улучшения жилищных условий или до выявления предусмотренных жилищным законодательством оснований для снятия их с данного учета.

IV. Условия приобретения нанимателями жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые жилые помещения

4.1. Наниматель освобождаемого жилого помещения в соответствии с настоящим Порядком вправе на основании заявления о приобретении в собственность за доплату жилого помещения большей площади, чем предоставляемое жилое помещение (далее – заявление о приобретении жилого помещения большей площади), направляемого в организацию, приобрести в собственность за доплату жилое помещение большей площади и (или) жилое помещение, имеющее большее количество комнат, чем предоставляемое жилое помещение (далее – жилое помещение большей площади). Жилое помещение большей площади такому нанимателю предоставляется в многоквартирном доме, соответствующем требованиям, установленным пунктами 1.9.1 – 1.9.4 настоящего Порядка, в котором имеется резерв жилых помещений после завершения предоставления в нем равнозначных жилых помещений, при условии, что такой многоквартирный дом расположен в том же поселении, городском округе, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы КРТ, и в котором нанимателю принадлежит освобождаемое жилое помещение.

Для целей настоящего Порядка жилым помещением большей площади является жилое помещение, превышающее общую площадь освобождаемого жилого помещения более чем на 5 квадратных метров.

4.2. Приобретение жилого помещения большей площади осуществляется по договору передачи жилого помещения в собственность с доплатой, заключаемому нанимателем и зарегистрированными по месту

жительства совместно с ним членами семьи с организацией в соответствии с правилами гражданского законодательства Российской Федерации, положениями статьи 32.1 ЖК РФ и условиями договора о КРТ жилой застройки.

4.3. Доплата за жилые помещения большей площади может быть внесена нанимателем за счет собственных или заемных средств либо 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.

4.4. В целях предоставления жилого помещения большей площади наниматели освобождаемых жилых помещений направляют в организацию письменное заявление о приобретении жилого помещения большей площади, подписанное нанимателем и членами семьи нанимателя освобождаемого жилого помещения, в сроки, определенные регламентом организации или договором о КРТ жилой застройки.

4.5. Направление и рассмотрение заявления о приобретении жилого помещения большей площади, направление предложения, предложения о подборе, подбор жилого помещения, а также направление согласия на подбор, уведомления об отказе, согласия на приобретение осуществляются в порядке и сроки, предусмотренные пунктами 1.13 – 1.18 настоящего Порядка.

4.6. Размер доплаты по договору передачи жилого помещения в собственность с доплатой определяется по следующей формуле:

$$P = (П1 - П2) \times Ц,$$

где:

P – размер доплаты по договору передачи жилого помещения в собственность с доплатой;

П1 – общая площадь жилого помещения (жилых помещений), приобретаемого нанимателем по договору передачи жилого помещения в собственность с доплатой;

П2 – общая площадь предоставляемого нанимателю жилого помещения в соответствии с разделами II или III настоящего Порядка;

Ц – рыночная стоимость 1 квадратного метра общей площади приобретаемого жилого помещения, указанная в отчете об оценке, составленном независимым оценщиком.

Заказывает отчет об оценке и оплачивает расходы по его составлению организация.

4.7. В случае продажи жилого помещения большей площади, находящегося в собственности организации, в многоквартирном доме, строительство которого осуществлялось в целях реализации решения о КРТ жилой застройки, преимущественное право приобретения такого жилого помещения предоставляется нанимателю, подавшему заявление о приобретении жилого помещения большей площади, при отсутствии согласий на приобретение в отношении данного жилого помещения от собственников и нанимателей, которым жилое помещение предоставлено в соответствии с разделами II или III настоящего Порядка.