|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

Приложение

к постановлению Правительства

Мурманской области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

**Порядок определения критериев многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки**

1. Настоящий Порядок определения критериев многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки разработан в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях обеспечения организации проведения комплексного развития территорий в Мурманской области (далее - Порядок).

2. Порядок устанавливает критерии многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, исходя из следующих требований:

а) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает определенное настоящим Порядком значение;

б) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную настоящим Порядком;

в) многоквартирные дома построены в период индустриального домостроения, определенный субъектом Российской Федерации, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

г) многоквартирные дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии;

д) в многоквартирных домах отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения, определенные настоящим Порядком.

3. Критерии, соответствие которым является основанием для отнесения многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, к домам в отношении которых возможно принятие решение о комплексном развитии территории жилой застройки:

а) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома, а именно крыши, стен, фасада и фундамента должен быть равен не менее 70 %.

Для соответствия настоящим критериям соответствующий износ должен быть не менее чему у одного из указанных конструктивных элементов.

Источником сведений о проценте физического износам могут быть:

- экспертные заключения;

- документы технического учёта жилищного фонда;

- сведения, размещённые в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

б) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах в расчёте на один квадратный метр, не должная превышать начисление платы за капитальный ремонт общего имущества в данном многоквартирном доме исходя из действующего размера минимального взноса за один квадратный метр помещения более, чем в три раза.

Источником сведений является информация, предоставленная специализированной некоммерческой организацией, созданной субъектом РФ, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Совокупная стоимость определяется на основании предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, действующей на дату принятия решения о комплексном развитии территории.

в) период строительства многоквартирных домов с использованием типовых проектов, разработанных с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий – до 1970 года;

г) ограниченно работоспособное техническое состояние многоквартирных домов, определяемое в соответствии с правилами оценки, установленными «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния. СП 454.1325800.2019.», утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24 декабря 2019 г. № 853/пр;

д) отсутствие не менее чем одной из следующих централизованных систем инженерно-технического обеспечения:

- холодное водоснабжение;

- горячее водоснабжение;

- водоотведение;

- теплоснабжение;

- электроснабжение;

- газоснабжение (для многоквартирных домов, в которых в качестве источника приготовления пищи предусмотрены газовые плиты).

4. Адресный перечень многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующих одному или нескольким критериям, включается в решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

**Порядок реализации решения о комплексном развитии**

**территорий жилой застройки Мурманской области, принятого Правительством Мурманской области, и порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию.**

1. Настоящий Порядок разработан в целях реализации решения о комплексном развитии территорий (далее – КРТ) жилой застройки в случаях, установленных пунктом 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ).

2. Настоящий порядок реализации решения о КРТ жилой застройки в Мурманской области (далее — Порядок) определяет состав организационных и распорядительных действий при планировании и осуществлении КРТ, порядок взаимодействия органов местного самоуправления муниципальных образований Мурманской области (далее – ОМСУ) с уполномоченными федеральными органами государственной власти, Правительством Мурманской области и исполнительными органами государственной власти Мурманской области, с юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации (далее - юридические лица, определенные Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации) в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) и Земельного кодекса Российской федерации (далее — ЗК РФ), установленными для комплексного развития территорий.

3. Министерство градостроительств и благоустройства Мурманской области является уполномоченным органом на реализацию следующих мероприятий (далее - уполномоченный орган):

- подготовка проекта решения о КРТ, принимаемого высшим исполнительным органом власти Мурманской области;

Министерство строительства Мурманской области является уполномоченным органом на реализацию следующих мероприятий:

- принятие решения о проведении торгов на заключение договора о КРТ.

4. Решение о КРТ в границах двух и более муниципальных образований Мурманской области или с привлечением средств бюджета Мурманской области может осуществляться по инициативе:

а) уполномоченных OMCУ муниципальных образований Мурманской области;

б) исполнительных органов государственной власти Мурманской области;

в) заинтересованных юридических лиц.

5. Уполномоченные OMCУ, органы исполнительной власти Мурманской области и иные заинтересованные лица инициируют принятие решения о комплексном развитии территории на основании информации о жилищном фонде, адресной программы сноса, реконструкции объектов нежилого назначения, утвержденной постановлением Правительства Мурманской области, публичной кадастровой карты, иной общедоступной информации, по результатам которого формируют проект границ предлагаемой для комплексного развития территории (далее — Проект границ КРТ) и Перечень технико-экономических показателей комплексного развития территории (далее — ТЭПКРТ).

6. В случае инициирования принятия решения о КРТ заинтересованное лицо направляет письменное обращение с инициативой о принятии решения о комплексном развитии территории в адресУполномоченного органа:

6.1. Проект границ КРТ, включающий в себя:

а) перечень элементов планировочной структуры, входящих в границы территории, предполагаемой под реализацию проекта КРТ, с указанием их наименования и нанесением на карту (план, схему), позволяющую однозначно определить местоположение, в отношении которой инициируется принятие решения о ее комплексном развитии;

б) общая площадь территории, подлежащей включению в границы КРТ, и площадь территории, планируемой к вовлечению в целях жилищного строительства;

в) перечень сформированных и несформированных земельных участков, образующих территорию КРТ, с указанием земельных участков, включение которых подлежит согласованию с уполномоченными органами, а также земельных участках за пределами территориальной зоны, в границах которой предусмотрено комплексное развитие территории в соответствии с утвержденными ПЗЗ;

г) адресный перечень многоквартирных домов (с указанием общей площади жилых помещений) и иных объектов капитального строительства, расположенных на территории комплексного развития и подлежащих сносу, реконструкции, с указанием реквизитов документов, подтверждающих факт принятия соответствующего решения о признании их аварийными и подлежащим сносу;

д) перечень МКД, не признанных в установленном порядке аварийными и подлежащим сносу и отвечающие критериям МКД, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки (далее – неаварийные МКД в границах КРТ), с указанием информации, подтверждающий факт соответствия МКД указанным параметрам;

е) перечень земельных участка, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в соответствии с ч. 8 ст 65 ГрК РФ, с указанием обосновывающих причин.

6.2. ТЭП КРТ, в обязательном порядке содержащие следующую информацию:

а) предлагаемые предельные параметры разрешенного строительства с их обоснованием;

б) ориентировочная стоимость реализации проекта с подтверждающим расчётом и предлагаемые источники финансирования, обоснование необходимости привлечения средств бюджета Мурманской области и/или бюджета соответствующего муниципального образования Мурманской области;

в) перечень ресурсоснабжающих и сетевых организаций, участвующих в поставке коммунальных ресурсов в границах КРТ;

г) планируемые объёмы жилищного строительства с указанием общей площади жилых помещений;

д) сведения о составе и количественных характеристиках, планируемых к строительству и (или) реконструкции объектов инженерной и коммунально-бытовой инфраструктуры в границах КРТ с соответствующим обоснованием;

е) сведения о составе и количественных характеристиках объектов социального назначения (школ, дошкольных образовательных учреждений, медицинских учреждений и т.п.), планируемых к строительству и (или) реконструкции в границах КРТ с соответствующим обоснованием;

ж) сравнительный анализ стоимости капитального ремонта всех элементов общего имущества неаварийных МКД в границах КРТ, рассчитанной на основании предельной стоимости капитального ремонта, установленной постановлением Правительства Мурманской области, и стоимости строительства жилых помещений аналогичной площади.

7. Необходимость подготовки проекта решения о КРТ и направления его на рассмотрение Губернатору Мурманской области принимается решением комиссии, уполномоченной на рассмотрение предложений по реализации проектов КРТ (далее – Комиссия).

Решение комиссии также должно содержать перечень заинтересованных лиц, с которыми проект решения о КРТ в обязательном порядке подлежит согласованию до его направления Губернатору Мурманской области, а также перечень лиц, ответственных за предоставление в адрес Уполномоченного органа информации, необходимой для подготовки проекта решения о КРТ, с указанием сроков и перечня представляемых сведений.

8. К компетенции Уполномоченного органа относится:

- утверждение положения о Комиссии, включающего в себя порядок и сроки рассмотрения документов, и её состава;

- утверждение форм предоставления сведений, предусмотренных пунктами 6.1. и 6.2. настоящего Порядка;

- перечень оснований для отказа в рассмотрении представленных документов;

- утверждение формы решения о КРТ с приложениями.

9. Проект решения о КРТ подготавливается уполномоченным органом не позднее 30 календарных дней с даты принятия решения, предусмотренного пунктом 7 настоящего Порядка, и направляется на согласование заинтересованным лицам

10. Заинтересованные лица должны в течении 10 календарных дней направить в адрес Уполномоченного органа информацию о согласовании проекта решения о КРТ или указать о причинах отказа в таком согласовании.

Устранении замечаний, явившихся основанием для отказа в согласовании, с повторным направлением на согласование в адрес заинтересованного лица осуществляется Уполномоченным органом в течении 10 календарных дней. При получении повторного отказа соответствующие согласование осуществляется на заседание Комиссии, которое проводится по инициативе уполномоченного органа в течении 10 календарных дней с даты получения повторного отказа в согласовании.

11. В течении 10 дней с даты получения согласования последнего заинтересованного лица или получения необходимого согласования путём проведения заседания в соответствии с пунктом 10 настоящего порядка Уполномоченный орган публикует проект решения о КРТ на своём официальном сайте и на портале Мурманской области «Открытый электронный регион».

12. С даты официального опубликования проекта решения о КРТ собственники помещений в многоквартирных домах, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки вправе провести общее собрания собственников помещений в порядке, предусмотренным Жилищным кодексом РФ, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки и проинформировать о принятом решении Уполномоченный орган в течении 31 календарного дня.

До принятия решения о КРТ уполномоченный орган в отношении неаварийных МКД обязан запросить информацию о наличии сведений о проведении общих собраний собственников помещений у органа государственного жилищного надзора, органов местного самоуправления и лиц, осуществляющих управления МКД.

12. Решение о КРТ помимо информации, предусмотренной ч.1 ст. 67 ГрК РФ, содержит:

- перечень лиц, ответственных за реализацию мероприятий, предусмотренных ч. 6 ст. 66 ГрК РФ, и иных мероприятий, предусмотренных проектом решения о КРТ, с указанием сроков их реализации.

- уточненный перечень сформированных и несформированных земельных участков, образующих территорию комплексного развития и сведения об их правообладателях и имеющихся обременениях;

- приложение с копиями выписок из Единого государственного реестра недвижимости (далее — ЕГРН) о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества, подлежащие сносу/реконструкции, которые расположены на территории комплексного развития (далее — Объекты), а также на земельные участки, вошедшие в границы территории комплексного развития (далее — Земельные участки). В случае отсутствия сведений о правах на Объекты и Земельные участки в ЕГРН — заверенные копии правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности на Объекты и Земельные участки либо выписки из реестра муниципального имущества (в случае возникновения прав собственности муниципального образования до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»), кадастровые паспорта на Земельные участки и Объекты для целей их индивидуализации (в случае отсутствия кадастровых паспортов Объектов — технические паспорта);

- сведения о предполагаемой площади жилых помещений, необходимых для переселения граждан из многоквартирных домов, планируемых к сносу на территории комплексного развития;

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включающие в себя:

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

-границы территории, подлежащей комплексному развитию, подлежат отображению на отдельной карте (в случае необходимости — картах), выполненной в масштабе, позволяющем передать информацию о предлагаемых границах (М 1:500 или М 1:1000, или М 1:2000, или М 1:5000, - выбирается OMCУ самостоятельно).

**Порядок реализации решения о комплексном развитии территории определенным для этой цели юридическим лицом**

1. Определить лицом, созданным Правительством Мурманской области с целью реализации решения о комплексном развитии Мурманской области, - автономную некоммерческую организацию «Центр содействия жилищному строительству Мурманской области» (далее – Специализированная организация).

2. Специализированная организация реализует решение о КРТ на основании принятого решения о КРТ в соответствии с действующим законодательством Мурманской области.

3. Решением Комиссии, принятым в соответствии с пунктом 7 Порядка реализации решения о комплексном развитии территорий жилой застройки Мурманской области, принятого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, и порядка определения границ территории, подлежащей комплексному развитию (далее – Порядок реализации КРТ ИОГВ), специализированная организация может быть определена ответственной за реализацию мероприятий и (или) подготовку информации, необходимой для подготовки проекта решения о КРТ.

4. Для достижения целей комплексного развития территории, Специализированная организация осуществляет следующие функции:

- обеспечивает в рамках своих полномочий выполнение мероприятий, предусмотренных государственными и муниципальными программами, решениями Комиссии;

- осуществляет взаимодействие с исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления Мурманской области;

- оказывает содействие при осуществлении сноса многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу;

- оказывает содействие в выполнении инженерных изысканий, подготовке проектной документации, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, реставрации объектов культурного наследия в целях реализации решений о реновации, а также при проведении строительного контроля в процессе строительства, реконструкции указанных объектов;

- оказывает содействие в подготовке документации по планировке территории;

- оказывает содействие в обеспечении жилищных прав собственников жилых помещений при реализации решений о расселении граждан в соответствии с действующим законодательством;

- участвует в осуществлении инвестиционной деятельности, осуществляет привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирного дома на земельном участке, переданном специализированной организации по договору безвозмездного пользования земельным участком;

- передает субъекту РФ, уполномоченному органу исполнительной власти Мурманской области, жилые помещения безвозмездно;

- осуществляет методическое, организационное, экспертно-аналитическое, информационное и юридическое обеспечение реализации решений, предусмотренных государственными и муниципальными программами;

- выполняет иные предусмотренные нормативными правовыми актами Мурманской области, уставными документами функции в соответствии с предусмотренными законодательством целями деятельности.

5. Для реализации функций, предусмотренных настоящим Порядком, Специализированная организация имеет право:

- заключать договора на оказание услуг и (или) выполнение работ в соответствии с регламентом о закупочной деятельности, утверждённым в данной организации, и с учётом требований правил предоставления субсидии в случае использования бюджетных средств;

- выступать в качестве организатора торгов на заключения договора о КРТ в соответствии с ч. 4 ст. 69 ГрК РФ.

6. Финансирование мероприятий, предусмотренных решением о КРТосуществляется с привлечением средств бюджета Мурманской области, за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", а также из иных источников в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Перечень реализуемых мероприятий и порядок принятия соответствующих решений при реализации решения о КРТ Специализированной организацией аналогичен Порядку реализации решения о комплексном развитии территорий жилой застройки Мурманской области, принятого Правительством Мурманской области, и порядку определения границ территории, подлежащей комплексному развитию.