



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

23.04.2026

№ 248-ПП

г. Екатеринбург

О внесении изменений в постановление Правительства Свердловской области от 25.11.2021 № 835-ПП «Об утверждении Порядка реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством Свердловской области или главой местной администрации муниципального образования, расположенного на территории Свердловской области»

В соответствии с федеральными законами от 25 декабря 2023 года № 627-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», статьей 101 Областного закона от 10 марта 1999 года № 4-ОЗ «О правовых актах в Свердловской области» Правительство Свердловской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в постановление Правительства Свердловской области от 25.11.2021 № 835-ПП «Об утверждении Порядка реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством Свердловской области или главой местной администрации муниципального образования, расположенного на территории Свердловской области» («Официальный интернет-портал правовой информации Свердловской области» (www.pravo.gov66.ru), 2021, 26 ноября, № 32594) с изменениями, внесенными постановлениями Правительства Свердловской области от 03.03.2022 № 146-ПП и от 26.10.2023 № 786-ПП (далее – постановление Правительства Свердловской области от 25.11.2021 № 835-ПП), следующее изменение:

подпункт 3 пункта 2 после слов «в том же поселении,» дополнить словами «муниципальном округе,».

2. Внести в Порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством Свердловской области или главой местной администрации муниципального образования, расположенного на территории Свердловской области, утвержденный постановлением Правительства Свердловской области от 25.11.2021 № 835-ПП, следующие изменения:

1) подпункт 2 пункта 2 изложить в следующей редакции:

«2) осуществляет действия и мероприятия, направленные на заключение по результатам торгов (конкурса или аукциона) договора о комплексном развитии территории жилой застройки, утверждение документации по планировке территории, предусматривающей очередность планируемого развития территории жилой застройки (в том числе определение этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов), а также иные мероприятия в соответствии с очередностью реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.»;

2) в части второй пункта 3 слово «рассчитывается» заменить словом «определяется»;

3) в части первой пункта 4 слова «статей 68 и 69» заменить словами «статей 68, 69 и 71»;

4) абзац первый части первой пункта 6 изложить в следующей редакции:

«6. После утверждения документации по планировке территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, Застройщик не позднее тридцати дней направляет в уполномоченный орган Свердловской области, или уполномоченный орган местного самоуправления, или оператору комплексного развития территории (далее – оператор КРТ) подписанные со своей стороны:»;

5) пункт 7 изложить в следующей редакции:

«7. В случае если представленные Застройщиком графики, указанные в части первой пункта 6 настоящего порядка, по содержанию и очередности выполнения работ по комплексному развитию территории жилой застройки будут не соответствовать и (или) противоречить утвержденной документации по планировке территории, уполномоченный орган Свердловской области, или уполномоченный орган местного самоуправления, или оператор КРТ в течение пяти дней с даты получения таких графиков направляет в адрес Застройщика письменный мотивированный отказ от их подписания со своей стороны с указанием причин (далее – отказ).

В течение пятнадцати дней после получения отказа Застройщик устраняет причины, указанные в отказе в соответствии с частью первой настоящего пункта, и повторно направляет графики, указанные в части первой пункта 6 настоящего порядка, на подписание в уполномоченный орган Свердловской области, или уполномоченный орган местного самоуправления, или оператору КРТ.

Срок повторного рассмотрения графиков, указанных в части первой пункта 6 настоящего порядка, уполномоченным органом Свердловской области, или уполномоченным органом местного самоуправления, или оператором КРТ составляет пять дней с даты их получения.»;

6) пункт 8 дополнить частью второй следующего содержания:

«В случае если собственником жилых и (или) нежилых помещений является орган государственной власти Свердловской области или орган местного

самоуправления, уведомление, указанное в части первой настоящего пункта, направляется в соответствующий орган, уполномоченный на распоряжение указанным имуществом.»;

7) пункт 9 дополнить частью второй следующего содержания:

«В письменном уведомлении, указанном в части первой пункта 8 настоящего порядка, в зависимости от характеристик нежилого помещения должна быть указана информация о размере равноценного возмещения за нежилое помещение, определенном в соответствии с законодательством Российской Федерации, которое предлагается к выплате собственнику для заключения договора купли-продажи указанного нежилого помещения, и (или) информация о предоставлении собственнику нежилого помещения другого нежилого помещения с последующим заключением договора мены.»;

8) в части первой пункта 10 слова «в сроки реализации соответствующего этапа комплексного развития территории жилой застройки, определенные» заменить словами «согласно очередности реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, определенной»;

9) пункт 10 дополнить частью третьей следующего содержания:

«Выплата собственникам нежилых помещений равноценного возмещения или предоставление другого нежилого помещения осуществляются Застройщиком согласно очередности реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, определенной в графиках, указанных в части первой пункта 6 настоящего порядка, в соответствии с законодательством Российской Федерации.»;

10) в абзаце первом пункта 11 слова «в пункте 9» заменить словами «в части первой пункта 8»;

11) в подпункте 2 пункта 11, части второй пункта 21 и пункте 25 слово «размер» заменить словом «размере»;

12) пункт 11 дополнить частью второй следующего содержания:

«В течение пятнадцати дней после получения уведомления, указанного в части первой пункта 8 настоящего порядка, собственник нежилого помещения направляет в адрес Застройщика заказное письмо с уведомлением о согласии на выплату равноценного возмещения или о согласии на предоставление другого нежилого помещения за освобождаемое им нежилое помещение.»;

13) пункт 14 изложить в следующей редакции:

«14. В течение пятнадцати дней после получения от собственника освобождаемого жилого помещения уведомления, указанного в части первой пункта 9 настоящего порядка, с одним из решений, указанных в части первой пункта 11 настоящего порядка, Застройщик осуществляет подбор не менее трех вариантов других жилых помещений для приобретения одного из них собственником освобождаемого жилого помещения и направляет информацию об указанных жилых помещениях в адрес собственника освобождаемого жилого помещения заказным письмом с уведомлением.

После получения от собственника нежилого помещения уведомления, указанного в части второй пункта 9 настоящего порядка, Застройщик заключает с

собственником такого помещения договор купли-продажи или договор мены в соответствии с законодательством Российской Федерации.»;

14) в части третьей пункта 15 слова «, а уполномоченный орган местного самоуправления принимает решение о прекращении права муниципальной собственности на освобождаемое жилое помещение с передачей его в собственность Застройщика для последующего сноса» исключить;

15) в части третьей пункта 16 слова «и участникам общей собственности на комнату (комнаты) в коммунальной квартире» заменить словами «коммунальной квартиры»;

16) пункт 16 дополнить частью пятой следующего содержания:

«В случае если жилое помещение находится в общей собственности, право собственности на предоставляемое жилое помещение возникает в долях, соответствующих долям в праве собственности на жилое помещение (в случае если такое жилое помещение находилось в общей долевой собственности), или возникает право общей совместной собственности на предоставляемое жилое помещение (в случае если такое жилое помещение находилось в общей совместной собственности).»;

17) пункт 17 изложить в следующей редакции:

«17. Выплата равноценного возмещения собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и включенными в границы территории жилой застройки, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, предоставление другого жилого помещения вместо выплаты равноценного возмещения, а также предоставление других жилых помещений взамен освобождения жилых помещений, находящихся в пользовании на основании договора социального найма жилых помещений, осуществляются за счет собственных и привлеченных средств Застройщика в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, в случае если иное не предусмотрено Договором.

Выплата равноценного возмещения собственникам нежилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и включенными в границы территории жилой застройки, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, предоставление другого нежилого помещения вместо выплаты равноценного возмещения осуществляются за счет собственных и привлеченных средств Застройщика в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, в случае если иное не предусмотрено Договором.

Выплата равноценного возмещения либо предоставление другого жилого или нежилого помещения вместо выплаты равноценного возмещения уполномоченному органу Свердловской области или уполномоченному органу местного самоуправления, являющемуся собственником жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и включенными в границы территории жилой застройки, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, осуществляются за счет собственных и привлеченных средств Застройщика в соответствии с

законодательством Российской Федерации, в случае если иное не предусмотрено Договором.»;

18) в пункте 25 слова «и нежилых» исключить;

19) пункт 25 дополнить частью второй следующего содержания:

«Выплата равноценного возмещения, предоставление другого нежилого помещения с зачетом его стоимости в размере равноценного возмещения собственникам нежилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном законодательством Российской Федерации порядке объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, включенными в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и (или) выявленными объектами культурного наследия, включенными в границы комплексного развития территории жилой застройки, предоставление другого нежилого помещения осуществляются Застройщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации по правилам и в сроки, которые определены настоящим порядком, в том числе с освобождением нежилых помещений в судебном порядке, без права сноса таких многоквартирных домов с последующим выполнением работ и мероприятий по их приспособлению к современному использованию в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации в сфере государственной охраны объектов культурного наследия.»;

20) пункт 26 изложить в следующей редакции:

«26. Реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принятого уполномоченным органом Свердловской области или уполномоченным органом местного самоуправления, может обеспечиваться оператором КРТ в соответствии со статьей 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принятого Правительством Свердловской области или главой местной администрации, между оператором КРТ и уполномоченным органом Свердловской области или уполномоченным органом местного самоуправления заключается соглашение в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в порядке, установленном Правительством Свердловской области.

В случае принятия оператором КРТ решения о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки договор о комплексном развитии территории жилой застройки по итогам проведения торгов заключается между победителем торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки и оператором КРТ в соответствии со статьями 68, 69 и 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации. При этом контроль за исполнением Застройщиком обязательств, установленных Договором, и сроков, предусмотренных графиками, указанными в части первой пункта 6 настоящего порядка, осуществляется оператором КРТ.

При реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки оператором КРТ без заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки с Застройщиком выполнение мероприятий по реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, указанных в пунктах 5–8, 10–20 и 22–25 настоящего порядка, осуществляется оператором КРТ.»;

21) в части первой пункта 27 слова «проектом межевания» заменить словами «проектом межевания территории»;

22) часть вторую пункта 27 изложить в следующей редакции:

«Предоставление уполномоченным органом Свердловской области, или уполномоченным органом местного самоуправления, или оператором КРТ образованного земельного участка осуществляется после проведения в отношении него государственного кадастрового учета в соответствии с законодательством Российской Федерации.»;

23) в пункте 28 слово «этапами» заменить словом «очередностью»;

24) в части первой пункта 30 слово «ежеквартально» заменить словом «ежемесячно».

3. Настоящее постановление опубликовать на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» (www.pravo.gov66.ru).

Губернатор
Свердловской области



Д.В. Паслер