



**ПРАВИТЕЛЬСТВО  
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

03.08.2021

№ 555

г. Благовещенск

Об утверждении Порядка приобретения собственниками жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в целях обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки

В целях реализации части 22 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Амурской области **п о с т а н о в л я е т:**

Утвердить Порядок приобретения собственниками жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в целях обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки согласно приложению к настоящему постановлению.

Губернатор Амурской области



В.А. Орлов

Приложение  
к постановлению Правительства  
Амурской области  
от 03.08.2021 № 555

Порядок приобретения собственниками жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в целях обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки

1. Настоящий Порядок принят в целях реализации части 22 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса Российской Федерации и определяет механизм обеспечения реализации прав собственников жилых помещений в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным пунктом 2.1 Порядка подготовки, принятия и реализации решения о комплексном развитии территории в Амурской области, утвержденного постановлением Правительства Амурской области от 01.07.2021 № 422, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (далее – собственники жилых помещений).

2. Собственникам жилых помещений взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляется возмещение, определяемое в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – равноценное возмещение).

3. По заявлению собственника жилого помещения ему предоставляется взамен освобождаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение (далее – другое жилое помещение).

4. Собственники жилых помещений вправе по письменному заявлению приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения (далее – жилое помещение за доплату), в том числе 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.

5. Уполномоченный исполнительный орган государственной власти Амурской области, орган местного самоуправления муниципального образования Амурской области, юридическое лицо, созданное Амурской областью, обеспечивающие в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, либо лицо, с которым заключен договор о

комплексном развитии территории жилой застройки, в случае если это предусмотрено таким договором (далее – лицо, реализующее решение о комплексном развитии территории), в течение 60 календарных дней после опубликования решения о комплексном развитии территории или заключения договора о комплексном развитии территории (в случае реализации решения о комплексном развитии территории лицом, заключившим договор), а также получения отчетов об оценке в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отношении жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в проект решения о комплексном развитии территории, направляет собственникам письменное уведомление о включении многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее им жилое помещение, в границы подлежащей комплексному развитию территории (далее – уведомление).

6. Уведомление в обязательном порядке должно содержать:

размер возмещения за изымаемое жилое помещение по результатам оценки с указанием реквизитов отчета об оценке;

сведения о предоставляемом другом жилом помещении (количество комнат, общая и жилая площадь, местонахождение);

указание на право собственника представить лицу, реализующему решение о комплексном развитии территории, в письменной форме заявление о готовности получить равноценное возмещение либо о готовности получить другое жилое помещение;

указание на право собственника представить лицу, реализующему решение о комплексном развитии территории, в письменной форме заявление о готовности приобрести жилое помещение за доплату;

адресные и контактные данные лица, реализующего решение о комплексном развитии территории.

7. Заявление о готовности получить равноценное возмещение либо другое жилое помещение представляется собственником в адрес лица, реализующего решение о комплексном развитии территории, в течение 30 дней со дня получения уведомления.

8. В целях приобретения жилого помещения за доплату собственник в течение 30 дней со дня получения уведомления направляет в адрес лица, реализующего решение о комплексном развитии территории, заявление о готовности приобрести жилое помещение за доплату с указанием его общей площади и (или) количества комнат, максимального размера доплаты (далее – заявление).

9. Лицо, реализующее решение о комплексном развитии территории, в течение 90 рабочих дней со дня получения заявления рассматривает его и направляет в адрес собственника предложение о заключении договора мены, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение за доплату, с учетом общей площади и (или) количества комнат, максимального размера доплаты, указанных собственником в заявлении (далее – предложение).

В предложении указывается местонахождение жилого помещения за доплату, его общая и жилая площадь, количество комнат, а также размер доплаты.

В течение срока, указанного в настоящем пункте, лицо, реализующее решение о комплексном развитии территории, вправе проводить встречи и переговоры с собственником в целях приобретения либо строительства жилого помещения, соответствующего характеристикам, указанным в заявлении собственника, для последующего приобретения собственником жилого помещения за доплату.

10. Собственник в течение 10 дней со дня получения предложения рассматривает его и направляет в адрес лица, реализующего решение о комплексном развитии территории, заявление о согласии приобрести жилое помещение за доплату либо об отклонении предложения.

11. Одновременно с заявлением об отклонении предложения собственник направляет заявление о готовности получить равноценное возмещение либо о готовности получить другое жилое помещение.

12. Договор мены, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение за доплату, заключается в течение 45 дней со дня получения лицом, реализующим решение о комплексном развитии территории, заявления собственника о согласии приобрести жилое помещение за доплату.

13. В случае если жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, находится в общей собственности, договор мены заключается со всеми собственниками и предусматривает возникновение права общей собственности на приобретаемое за доплату жилое помещение в долях, соответствующих долям в праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (в случае если такое жилое помещение находилось в общей долевой собственности), или возникновение права общей совместной собственности на приобретаемое за доплату жилое помещение (в случае если жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, находилось в общей совместной собственности).

14. Размер доплаты по договору мены жилого помещения с доплатой определяется по следующей формуле:

$$P = (P_1 - P_2) \times Ц,$$

где:

P – размер доплаты по договору мены;

$P_1$  – общая площадь жилого помещения, приобретаемого собственником по договору мены;

$P_2$  – общая площадь жилого помещения, предоставляемого собственнику в соответствии со статьей 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса Российской Федерации;

Ц – стоимость 1 кв. м жилья в границах элемента планировочной структуры, на территории которого расположено жилое помещение, приобретаемое по договору мены, определенная в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

15. Уполномоченным исполнительным органом власти Амурской области, органом местного самоуправления, обеспечивающими реализацию решения об осуществлении комплексного развития территории, стоимость приобретаемого с доплатой жилого помещения принимается равной цене соответствующего государственного или муниципального контракта, на основании которого такое жилое помещение было приобретено.

Юридическим лицом, созданным Амурской областью и обеспечивающим реализацию решения о комплексном развитии территории, а также лицом, заключившим договор о комплексном развитии территории жилой застройки, стоимость приобретаемого с доплатой жилого помещения определяется на основании отчета об оценке, проведенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности не менее чем за 60 дней до заключения договора мены.

16. Оплата по договору мены производится собственником за счет собственных и (или) заемных средств, в том числе 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, в установленном порядке.

17. Порядок и сроки расчетов, передачи приобретаемого за доплату жилого помещения собственнику, обязательства сторон устанавливаются договором мены.

18. В случае если договор мены жилого помещения с доплатой не был заключен в срок, установленный пунктом 12 настоящего Порядка, лицо, реализующее решение о комплексном развитии территории, направляет собственнику, не заключившему такой договор, предложение о предоставлении равноценного возмещения или другого жилого помещения, а соответствующее жилое помещение за доплату вправе предложить к предоставлению другим собственникам, в том числе выразившим готовность приобрести жилое помещение с доплатой.

19. Собственник в течение 10 дней со дня получения предложения, предусмотренного пунктом 18 настоящего Порядка, рассматривает его и направляет в адрес лица, реализующего решение о комплексном развитии территории, заявление о готовности получить равноценное возмещение либо другое жилое помещение

20. Равноценное возмещение или другое жилое помещение предоставляются в порядке и сроки, установленные статьей 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса Российской Федерации.