



---

**ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е**

**20 июня 2025 г.**

**№ 361**

г. Улан-Удэ

**О внесении изменений в постановление  
Правительства Республики Бурятия от 26.08.2021 № 482  
«О некоторых вопросах комплексного развития  
территорий в Республике Бурятия»**

В целях совершенствования градостроительной деятельности Правительство Республики Бурятия **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести следующие изменения в постановление Правительства Республики Бурятия от 26.08.2021 № 482 «О некоторых вопросах комплексного развития территорий в Республике Бурятия» (в редакции постановлений Правительства Республики Бурятия от 14.01.2022 № 16, от 28.09.2022 № 571, от 19.06.2023 № 341, от 12.09.2023 № 546, от 27.06.2024 № 372):

1.1. Пункт 1.2 изложить в следующей редакции:

«1.2. Критерии многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, критерии домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, в отношении которых может быть принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.»

1.2. Дополнить пунктом 1.10 следующего содержания:

«1.10. Правила заключения оператором комплексного развития территории соглашения в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Республики Бурятия, главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия, согласно приложению № 11 к настоящему постановлению.»

1.3. В приложении № 1:

1.3.1. Подпункт 3 пункта 2 изложить в следующей редакции:

«3) о многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежа-

щими сносу или реконструкции, домах блокированной застройки, объектах индивидуального жилищного строительства, признанных аварийными или непригодными для проживания, в границах территории жилой застройки (включая адрес, кадастровый номер (при его наличии), год постройки, этажность, количество и площадь жилых помещений и нежилых в многоквартирном доме, количество собственников, ФИО собственников (нанимателей), документы, подтверждающие право собственности (право пользования), информация о нуждаемости, решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, решение о признании жилого помещения непригодным для проживания);».

1.3.2. В пункте 2.1:

1.3.2.1. В абзаце третьем слова «Критериев многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, не признанных аварийными, и в отношении которых может быть принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки» заменить словами «Критериев многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, критериев домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, в отношении которых может быть принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории».

1.3.2.2. В абзаце пятом слова «подпунктами 1, 2 пункта 2 Критериев» заменить словами «подпунктами 1, 2, 6 пункта 1.2 Критериев».

1.3.3. В пункте 6 слова «многоквартирные дома» заменить словами «объекты капитального строительства».

1.3.4. Пункт 13 после слов «частью 6 статьи 66 Кодекса,» дополнить словами «документацией 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 объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иными объектами),».

1.3.5. Пункт 13.1 дополнить подпунктом 5 следующего содержания:

«5) сведения о документации по планировке территории, в соответ-

ствии с которой осуществляется ее комплексное развитие (при наличии такой документации).».

1.4. В приложении № 2:

1.4.1. Наименование приложения изложить в следующей редакции:

«Критерии многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, критерии домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, в отношении которых может быть принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории».

1.4.2. Дополнить пунктом 1.2 следующего содержания:

«1.2. Установить, что комплексное развитие территории жилой застройки в Республике Бурятия может осуществляться в отношении застроенной территории, в границах которой расположены дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, соответствующие одному из следующих критериев:

1) одно и (или) несколько жилых помещений, находящихся в доме блокированной застройки, жилое помещение, являющееся объектом индивидуального жилищного строительства, признаны непригодными для проживания в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) физический износ дома блокированной застройки, объекта индивидуального жилищного строительства в целом или одного из его основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) превышает 50 % согласно заключению специализированной организации, проводившей обследование дома блокированной застройки, объекта индивидуального жилищного строительства;

3) отсутствует подключение (технологическое присоединение) к одной из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение);

4) уровень физического износа одной из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение), расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, к которой осуществлено подключение (технологическое присоединение) дома блокированной застройки, объекта индивидуального жилищного строительства, составляет более 50 % согласно заключению (акту обследования) организации, осуществляющей эксплуатацию таких систем;

5) имеют ненадлежащее техническое состояние, включая необеспеченность сооружениями и (или) методами инженерной защиты территории

от затопления и подтопления, в случае нахождения дома блокированной застройки, объекта индивидуального жилищного строительства в границах зоны затопления, подтопления согласно заключению специализированной организации;

б) являющиеся в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.».

1.4.3. Пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2. Установить, что в целях комплексного развития территории жилой застройки могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд земельные участки с домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами (далее - дома), соответствующими одному из критериев, указанных в пункте 1.2 настоящих Критериев.».

1.4.4. Пункт 5 дополнить абзацами следующего содержания:

«- самостоятельно обращается к лицу, обладающему специальным правом на осуществление кадастровой деятельности в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - кадастровый инженер), для проведения обследования объектов недвижимости и получения заключения кадастрового инженера о соответствии вида, назначения и вида разрешенного использования обследованных объектов недвижимости признакам дома блокированной застройки в случае наличия в границах застроенной территории объектов недвижимости, соответствующих признакам дома блокированной застройки, установленных законодательством о градостроительной деятельности, в отношении которых сведения Единого государственного реестра недвижимости о видах, назначении и видах разрешенного использования таких объектов недвижимости не содержат информации об отнесении таких объектов недвижимости к домам блокированной застройки.

В целях подготовки заключения, предусмотренного в абзаце 4 пункта 5 настоящих Критериев, кадастровый инженер вправе привлекать для проведения обследования объектов недвижимости иные специализированные организации.».

1.5. В приложении № 7:

1.5.1. В пункте 2:

1.5.1.1. Подпункт 2 дополнить словами следующего содержания:

«за исключением:

- правообладателей объектов недвижимого имущества, включенных в проект такого решения в соответствии с частью 10 статьи 65 Кодекса;

- лиц, не являющихся собственниками земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, если срок действия права пользования таким земельным участком и (или) расположенным на нем объектом недвижимого имущества составляет на день направления указанного уведомления менее чем пять лет;

- правообладателей сетей инженерно-технического обеспечения, не-

обходимых для функционирования объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию;».

1.5.1.2. В подпункте 4 слова «расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии нежилкой территории» заменить словами «которым направлены предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки в соответствии с подпунктом 2 пункта 2 настоящего Порядка».

1.5.1.3. Подпункт 7 изложить в следующей редакции:

«7) подготовка документации по планировке территории, предусматривающей очередность планируемого развития территории нежилкой застройки (в том числе определение этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включенных в решение о комплексном развитии территории нежилкой застройки, этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иными объектами), утверждение данной документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план муниципального округа, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки;».

1.5.1.4. В подпункте 8 слово «этапами» заменить словом «очередностью».

1.5.2. Пункт 8 после слов «основанием для» дополнить словами «принятия решения о самостоятельной реализации Правительством Республики Бурятия, муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории, о реализации такого решения оператором комплексного развития территории или».

1.6. Дополнить приложением № 11 согласно приложению к настоящему постановлению.

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

**Исполняющий обязанности  
Председателя Правительства  
Республики Бурятия**



**В. Мухин**

Проект представлен Министерством строительства  
и модернизации ЖКК  
тел. 20-04-06

га2

Приложение  
к постановлению Правительства  
Республики Бурятия  
от 20.06.2025 № 361

Приложение № 11

УТВЕРЖДЕНЫ  
постановлением Правительства  
Республики Бурятия  
от 26.08.2021 № 482

**ПРАВИЛА**  
**заключения оператором комплексного развития территории**  
**соглашения в целях реализации решения о комплексном**  
**развитии территории, принимаемого Правительством**  
**Республики Бурятия, главой местной администрации**  
**муниципального образования в Республике Бурятия**

1. Настоящие Правила в соответствии с частью 7 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливают случаи, содержание и порядок заключения оператором комплексного развития территории, указанных в части 2 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - оператор), соглашения в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Республики Бурятия, главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия (далее - соглашение).

2. Соглашение заключается в случаях, если реализацию принимаемого Правительством Республики Бурятия, главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории обеспечивает оператор.

3. В целях заключения соглашения оператор в течение 20 рабочих дней со дня принятия Правительством Республики Бурятия, главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия решения о комплексном развитии территории обеспечивает подготовку проекта соглашения и направляет его в Министерство строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия, если иной орган исполнительной власти Республики Бурятия, уполномоченный на заключение соглашения, не определен решением Правительства Республики Бурятия (далее - Уполномоченный орган). В случае, предусмотренном в пункте 4 настоящих Правил, оператор направляет проект со-

глашения в Уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней со дня его согласования с Правительством Республики Бурятия и (или) с главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия (главами местных администраций муниципальных образований в Республике Бурятия).

4. В случае если полномочиями по выполнению одного или нескольких условий соглашения наделены исполнительные органы Республики Бурятия и (или) органы местного самоуправления в Республике Бурятия, соглашение заключается в том числе с Правительством Республики Бурятия и (или) главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия (главами местных администраций муниципальных образований в Республике Бурятия), на территориях которых осуществляется реализация решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Республики Бурятия или главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия.

5. В соглашение включаются сведения и условия, подлежащие включению в договор о комплексном развитии территории в соответствии с частью 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также сведения об осуществлении комплексного развития территории оператором самостоятельно, и (или) путем заключения оператором договора о комплексном развитии территории в соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) путем привлечения оператором к реализации решения о комплексном развитии территории дочернего общества (дочерних обществ) с передачей им в субаренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и предоставленных в аренду оператору.

6. В соглашение, заключаемое в целях реализации решения Правительства Республики Бурятия, главы местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия о комплексном развитии территории жилой застройки, включаются сведения и условия, подлежащие включению в договор о комплексном развитии территории в соответствии с частью 6 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Соглашение должно предусматривать разграничение ответственности сторон по выполнению мероприятий, осуществление которых необходимо для реализации решения о комплексном развитии территории, с указанием соответствующих мероприятий, ответственных лиц и сроков реализации мероприятия.

8. В соглашение наряду со сведениями и условиями, предусмотренными в пунктах 5 - 7 настоящих Правил, могут включаться сведения и условия, подлежащие включению в договор о комплексном развитии территории в соответствии с частями 5 и 7 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в том числе иные сведения и условия (при необходимости).

9. В качестве иных сведений и условий, предусмотренных в пункте 8

настоящих Правил, в соглашение могут быть включены в том числе основания и порядок внесения изменений в соглашение, а также необходимость включения оператором в договор о комплексном развитии территории, предусмотренный частью 3 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обязательства лица, заключившего такой договор, уплатить или предоставить денежные средства для возмещения расходов по подготовке территории, подлежащей комплексному развитию, включая выплату возмещения за изымаемые для государственных нужд земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости, а также по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

10. Уполномоченный орган в течение 20 рабочих дней со дня поступления проекта соглашения рассматривает проект соглашения на предмет его соответствия решению о комплексном развитии территории, а также требованиям, установленным в пунктах 5 - 9 настоящих Правил. В случае необходимости срок рассмотрения Уполномоченным органом проекта соглашения может быть продлен до 40 рабочих дней.

11. При несоответствии проекта соглашения решению о комплексном развитии территории и (или) требованиям, установленным в пунктах 5 - 9 настоящих Правил, и (или) при наличии замечаний к содержанию проекта соглашения, и (или) при отсутствии согласования проекта соглашения с Правительством Республики Бурятия и (или) главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия (главами местных администраций муниципальных образований в Республике Бурятия) в случаях, предусмотренных в пункте 4 настоящих Правил, Уполномоченный орган возвращает проект соглашения оператору на доработку.

12. В случае, предусмотренном в пункте 11 настоящих Правил, оператор осуществляет доработку проекта соглашения в течение 20 рабочих дней со дня поступления замечаний по нему и направляет доработанный проект соглашения в Уполномоченный орган. По согласованию с Уполномоченным органом срок устранения замечаний может быть продлен до 40 рабочих дней.

13. При отсутствии замечаний, указанных в пункте 11 настоящих Правил, проект соглашения подлежит заключению оператором и Уполномоченным органом, а в случае, предусмотренном в пункте 4 настоящих Правил, также Правительством Республики Бурятия и (или) главой местной администрации муниципального образования в Республике Бурятия (главами местных администраций муниципальных образований в Республике Бурятия) в течение 10 рабочих дней со дня истечения срока, предусмотренного в пункте 10 настоящих Правил.

---