



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

УУРААХ

г. Якутск

Дьокуускай к.

от 03 августа 2026 г. № 290

О внесении изменений в постановление Правительства Республики Саха (Якутия) от 26 августа 2021 г. № 316 «О комплексном развитии территорий в Республике Саха (Якутия)»

В целях приведения в соответствие с федеральным законодательством Правительство Республики Саха (Якутия) **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести в постановление Правительства Республики Саха (Якутия) от 26 августа 2021 г. № 316 «О комплексном развитии территорий в Республике Саха (Якутия)» следующие изменения:

1) пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. Министерству строительства Республики Саха (Якутия) (Романов В.Д.) утвердить примерные формы договоров о комплексном развитии территории.»;

2) пункт 4 изложить в следующей редакции:

«4. Управлению архитектуры и градостроительства при Главе Республики Саха (Якутия) (Папок Л.А.) утвердить порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки, подготовленные главой местной администрации, в части границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии.»;

3) пункт 6 изложить в следующей редакции:

«6. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на исполняющего обязанности первого заместителя Председателя Правительства Республики Саха (Якутия) Бочкова Н.В.»;

4) в Положении о комплексном развитии территорий в Республике Саха (Якутия):

а) подпункт 8 пункта 4.1 изложить в следующей редакции:

«8) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной

инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленные градостроительным регламентом в отношении территории, подлежащей комплексному развитию. В случае принятия решения о комплексном развитии территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности этих объектов для населения включаются в указанное решение в соответствии с региональными и (или) местными нормативами градостроительного проектирования.»;

б) в пункте 15.4 слово «решением» заменить словом «договором»;

в) пункт 15.5 изложить в следующей редакции:

«15.5. Начальная цена предмета конкурса (аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории определяется в зависимости от типа территории по следующим формулам:

1) в случае застроенной территории с площадью до 1 Га включительно начальная цена предмета конкурса (аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории определяется на основании рыночной стоимости земельных участков, установленной в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», и рассчитывается по формуле:

$$\text{НЦА} = \text{РС} \times 0,003 \times \text{Пр},$$

где:

НЦА – начальная цена предмета конкурса (аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории, рублей;

РС – сумма рыночной стоимости земельных участков, расположенных в границах территории комплексного развития, рублей;

Пр – срок, на который заключается договор о комплексном развитии застроенной территории, лет;

2) в случае застроенной территории с площадью более 1 Га начальная цена предмета конкурса (аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории определяется на основании кадастровой стоимости земельных участков, установленной в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», и рассчитывается по формуле:

$$\text{НЦА} = \text{КС} \times 0,003 \times \text{Пр},$$

где:

НЦА – начальная цена предмета конкурса (аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории, рублей;

КС – сумма кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в границах территории комплексного развития, рублей;

Пр – срок, на который заключается договор о комплексном развитии застроенной территории, лет;

3) в случае незастроенной территории начальная цена предмета конкурса (аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории определяется на основании рыночной стоимости земельных участков, установленной в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», и рассчитывается по формуле:

$$\text{НЦА} = \text{РС} \times 0,015 \times \text{Пр},$$

где:

НЦА – начальная цена предмета конкурса (аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории, рублей;

РС – сумма рыночной стоимости земельных участков, расположенных в границах территории комплексного развития, рублей;

Пр – срок, на который заключается договор о комплексном развитии застроенной территории, лет.»;

г) дополнить разделом 23 следующего содержания:

«23. Порядок реализации решения о комплексном развитии территории оператором комплексного развития территории

23.1. Оператором комплексного развития территории, определенным Правительством Республики Саха (Якутия) и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Республики Саха (Якутия) решения о комплексном развитии территории, может быть определено юридическое лицо, которое создано Республикой Саха (Якутия) либо в уставном (складочном) капитале которого доля Республики Саха (Якутия) составляет более 50 процентов, или дочернее общество, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу.

23.2. Оператором комплексного развития территории, определенным главой местной администрации и обеспечивающим реализацию принятого

главой местной администрации решения о комплексном развитии территории, может быть определено юридическое лицо, которое создано муниципальным образованием либо в уставном (складочном) капитале которого доля муниципального образования составляет более 50 процентов, или дочернее общество, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу.

23.3. В целях реализации решения о комплексном развитии территории оператор комплексного развития территории вправе заключить договор о комплексном развитии территории по итогам проведения торгов в соответствии с разделом 16 настоящего Положения. В указанном случае оператор комплексного развития территории принимает решение о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, определяет организатора таких торгов и заключает такой договор по результатам торгов. В случае, если в соответствии с земельным законодательством оператору комплексного развития территории предоставлен в аренду для целей комплексного развития территории земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, такой оператор комплексного развития территории вправе передать данный земельный участок в субаренду победителю указанных торгов без согласия арендодателя данного земельного участка на срок, не превышающий срока его аренды.

23.4. Оператор комплексного развития территории вправе привлечь к реализации решения о комплексном развитии территории свои дочерние общества. В этом случае оператор комплексного развития территории вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития территории земельный участок или его часть в субаренду указанным дочерним обществам с согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срока аренды такого земельного участка.

23.5. В целях реализации решения о комплексном развитии территории оператором комплексного развития территории может быть заключено соглашение с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Республики Саха (Якутия) или уполномоченным органом местного самоуправления Республики Саха (Якутия).

23.6. Случаи, содержание, порядок заключения указанного в пункте 23.5 настоящего раздела соглашения, заключаемого в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Республики Саха (Якутия) или главой местной администрации, устанавливаются Правительством Республики Саха (Якутия).»;

д) дополнить разделом 24 следующего содержания:

**«24. Порядок взаимодействия органов государственной власти
Республики Саха (Якутия), органов местного самоуправления,
операторов комплексного развития территорий и населения
при реализации мероприятий по комплексному развитию территорий
на территории Республики Саха (Якутия)**

24.1. Лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории (далее – договор), обязано создать либо приобрести, а также передать в муниципальную собственность соответствующего муниципального образования Республики Саха (Якутия) благоустроенные, готовые к заселению жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности данного муниципального образования, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории.

24.2. Передача жилых помещений осуществляется по акту приема-передачи с приложением технических документов на все оборудование, приборы жилого помещения, а также документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности.

Передаваемое жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего муниципального образования Республики Саха (Якутия), соответствовать нормам статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации либо вступившему в законную силу решению суда, состоять из того же числа комнат, иметь общую площадь не менее площади жилого помещения, подлежащего сносу, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного муниципального образования Республики Саха (Якутия) или на территории, определенной нормативным правовым актом Правительства Республики Саха (Якутия).

Обязательства по передаче жилых помещений считаются исполненными после государственной регистрации права муниципальной собственности на них.

Регистрация права муниципальной собственности осуществляется в течение трех месяцев с момента обращения лица, с которым заключен договор, в адрес уполномоченного органа местного самоуправления.

24.3. Лицо, с которым заключен договор, обязано при передаче жилых помещений представить уполномоченному органу местного самоуправления письменное согласие граждан, выселяемых из жилых помещений многоквартирных домов, попадающих в границы комплексного развития территории и находящихся в муниципальной собственности

соответствующего муниципального образования, предоставленных по договорам социального найма или договорам найма специализированного жилого помещения.

24.4. Органы местного самоуправления осуществляют мероприятия по оформлению жилых помещений в муниципальную собственность в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 20 марта 2025 г. № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», нормативными правовыми актами представительного органа соответствующего муниципального образования, регулирующими порядок управления и распоряжения муниципальной собственностью, иными нормативными правовыми актами Республики Саха (Якутия), регулирующими вопросы переселения и жилищной политики.

24.5. В течение шести месяцев уполномоченный орган местного самоуправления осуществляет мероприятия по переселению граждан в предоставленные лицом, с которым заключен договор, жилые помещения с целью заключения договоров социального найма или договоров найма специализированного жилого помещения. О ходе переселения орган местного самоуправления ежеквартально информирует уполномоченный орган исполнительной власти Республики Саха (Якутия) в сфере строительства и жилищной политики.

24.6. Уполномоченный орган местного самоуправления осуществляет мероприятия по заключению с гражданами договоров социального найма, договоров найма специализированного жилого помещения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Республики Саха (Якутия).

24.7. Лицо, с которым заключен договор, в целях обеспечения прав и законных интересов граждан, проживающих на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, обязано осуществлять информирование населения, прием обращений граждан и взаимодействие с органами местного самоуправления после заключения договора о комплексном развитии территории.

24.8. В течение 60 календарных дней со дня заключения договора о комплексном развитии территории лицо, с которым заключен договор, обязано обеспечить:

- 1) опубликование информации о заключении договора в средствах массовой информации, определенных уставом соответствующего муниципального образования для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов;

2) размещение информации о заключении договора на официальном сайте лица, с которым заключен договор, в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (при наличии), а также на официальном сайте уполномоченного органа исполнительной власти Республики Саха (Якутия) в сфере строительства и жилищной политики;

3) размещение информации о заключении договора на информационных щитах, установленных в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, а также в местах массового пребывания граждан на территории соответствующего муниципального образования;

4) направление в адрес уполномоченного органа местного самоуправления копии договора о комплексном развитии территории для организации работы с гражданами.

24.9. Информация, подлежащая размещению в соответствии с пунктом 24.8 настоящего раздела, должна содержать:

1) границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, основные цели и задачи комплексного развития территории;

2) сроки реализации мероприятий по комплексному развитию территории;

3) порядок и условия предоставления гражданам жилых помещений взамен изымаемых или предоставления иного возмещения;

4) график проведения общественных обсуждений, собраний, консультаций с гражданами;

5) контактные данные уполномоченных представителей лица, с которым заключен договор, для приема обращений граждан.

24.10. Лицо, с которым заключен договор, обязано организовать системный прием граждан, права и законные интересы которых затрагиваются реализацией договора о комплексном развитии территории, в порядке, установленном настоящим разделом.

24.11. Прием граждан осуществляется:

1) не реже одного раза в две недели в период активной фазы реализации мероприятий по комплексному развитию территории;

2) по месту нахождения территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, либо в помещении администрации соответствующего муниципального образования;

3) с обеспечением возможности дистанционного приема обращений граждан посредством информационно-телекоммуникационной сети Интернет или средств видеосвязи – для территорий, расположенных в отдаленных и труднодоступных местностях Республики Саха (Якутия).

24.12. Лицо, с которым заключен договор, обязано вести журнал учета обращений граждан, содержащий сведения о дате поступления обращения, сущности вопроса, принятых мерах и результатах рассмотрения.

24.13. Рассмотрение письменных и электронных обращений граждан, поступивших от лиц, права которых затрагиваются реализацией договора о комплексном развитии территории, осуществляется лицом, с которым заключен договор, в порядке, установленном Федеральным законом от 2 мая 2006 г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

24.14. Срок рассмотрения обращения гражданина не может превышать 30 календарных дней со дня его регистрации. В исключительных случаях, а также в случае направления запроса в иные органы или организации указанный срок может быть продлен не более чем на 30 календарных дней с одновременным уведомлением гражданина, направившего обращение, о продлении срока рассмотрения обращения.

24.15. Ответ на обращение гражданина должен быть мотивированным, подписанным лицом, с которым заключен договор, и направлен заявителю в форме, указанной в обращении, либо в электронном виде при наличии адреса электронной почты заявителя.

24.16. До утверждения проекта планировки территории, подлежащей комплексному развитию, лицо, с которым заключен договор, совместно с органом местного самоуправления обязано обеспечить проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам, затрагивающим права и законные интересы граждан, проживающих в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и уставом соответствующего муниципального образования.»;

е) приложение № 1 дополнить пунктом 5 следующего содержания:

«5. Нормативное обеспечение и расчет потребности.

5.1. Расчет потребности в объектах социального обслуживания (образования, здравоохранения, культуры, спорта, социального обслуживания) осуществляется в соответствии с расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности этих объектов для населения в соответствии с региональными и (или) местными нормативами градостроительного проектирования.

5.2. В мастер-плане должен быть представлен сводный расчет баланса потребности и предложения по каждому виду социальных услуг с учетом: прогнозируемого прироста населения в результате реализации КРТ;

существующего профицита или дефицита мощностей в нормативной зоне доступности;

перспективных планов развития смежных территорий.

5.3. Ввод объектов социальной инфраструктуры должен осуществляться опережающими темпами или синхронно с вводом жилых домов первой очереди заселения.

5.4 Параметры сводного расчета баланса потребности и графики ввода объектов социальной инфраструктуры, предусмотренные пунктами 5.2 и 5.3 Положения о комплексном развитии территорий в Республике Саха (Якутия), подлежат также обязательному внесению в условия договора о КРТ, при этом указанные расчеты и графики в мастер-плане подлежат обязательному согласованию с Министерством экономики Республики Саха (Якутия) и Министерством строительства Республики Саха (Якутия).».

2. Опубликовать настоящее постановление в официальных средствах массовой информации.

Председатель Правительства
Республики Саха (Якутия)



К. БЫЧКОВ