



РЕСПУБЛИКА КРЫМ

СОВЕТ МИНИСТРОВ

РАДА МІНІСТРІВ
НАЗИРЛЕР ШУРАСЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 24 марта 2025 г. 179

г. Симферополь

*О внесении изменений в некоторые
постановления Совета министров
Республики Крым*

В соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», статьёй 84 Конституции Республики Крым, статьёй 20 Закона Республики Крым от 19 июля 2022 года № 307-ЗРК/2022 «Об исполнительных органах Республики Крым»

Совет министров Республики Крым **постановляет:**

1. Внести в постановление Совета министров Республики Крым от 17 октября 2019 года № 585 «О создании некоммерческой организации «Крымский республиканский фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» следующие изменения:

в пункте 2 постановления:

подпункт 2.1 дополнить подпунктами 2.1.5, 2.1.6 следующего содержания:

«2.1.5. подготовка сведений, информации и документов, необходимых для принятия Советом министров Республики Крым решений о комплексном развитии территорий»;

2.1.6. обеспечение выполнения организационных и распорядительных действий при планировании и осуществлении комплексного развития территории в Республике Крым и взаимодействия органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Республики

Крым с уполномоченными исполнительными органами Республики Крым и иными заинтересованными лицами при подготовке, принятии и реализации решений о комплексном развитии территории в Республике Крым».

2. Внести в постановление Совета министров Республики Крым от 4 октября 2021 года № 580 «О некоторых вопросах комплексного развития территории в Республике Крым» следующие изменения:

пункт 3 постановления изложить в следующей редакции:

«3. Определить, что:

3.1. Функции по подготовке сведений, информации и документов, необходимых для принятия Советом министров Республики Крым решения о комплексном развитии территории в случаях, указанных в подпунктах «а» и «в» пункта 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляет Министерство жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым или определенное им на основании приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым отнесенное к его ведению государственное автономное или бюджетное учреждение.

3.2. Функции по подготовке сведений, информации и документов, необходимых для принятия Советом министров Республики Крым решения о комплексном развитии территории в случае, указанном в подпункте «б» пункта 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляет отнесенная к ведению Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым некоммерческая организация «Крымский республиканский фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее – Фонд).

3.3. Отдельные функции Фонда, указанные в подпункте 3.2 настоящего пункта, на основании приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым могут быть переданы иным государственным предприятиям, учреждениям, некоммерческим организациям Республики Крым, отнесенным к ведению Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым, либо осуществлены Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым самостоятельно»;

в приложении к постановлению:

в абзаце втором пункта 1.9 слова «мастер-план комплексного развития территории» заменить словами «архитектурно-градостроительная концепция комплексного развития территорий (далее – АГК)»;

дополнить пунктом 1.10 в следующей редакции:

«1.10. В случае если реализация решения о комплексном развитии территории, принятого Советом министров Республики Крым или главой местной администрации муниципального образования Республики Крым, обеспечивается оператором комплексного развития территории (далее – оператор КРТ), решение о проведении торгов принимается оператором комплексного развития территории. При этом до объявления о проведении торгов оператор комплексного развития территории заключает соглашение, предусмотренное частью 5 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, соответственно с Советом министров Республики Крым или главой местной администрации муниципального образования Республики Крым.

Правила заключения такого соглашения, примерная форма указанного соглашения предусмотрены приложениями 11 и 12 к настоящему Положению»;

в пункте 2.1:

дополнить подпунктом 3 следующего содержания:

«3) дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным приложением 10 к Положению»;

в абзаце четвертом слова «многоквартирные дома» заменить словами «объекты капитального строительства»;

пункт 2.7 изложить в следующей редакции:

«2.7. Реализация комплексного развития территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества осуществляется в границах территорий, в отношении которых предусматривается осуществление комплексного развития территории в соответствии с правилами землепользования и застройки соответствующего муниципального образования. При этом, границы таких территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и отображаться на отдельной карте, являющейся приложением к карте градостроительного зонирования. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров о комплексном развитии территории»;

в пункте 2.9:

в абзаце первом слова «в случаях, обоснованных мастер-планом комплексного развития территории (далее - Мастер-план)» заменить словами

«, при условии подготовки в отношении указанных несмежных территорий единой АГК, содержащей мотивированное обоснование такой необходимости»;

в абзаце втором слова «в соответствии с Мастер-планом» заменить словами «в соответствии с АГК»;

в абзаце третьем слова «в соответствии с Мастер-планом» заменить словами «в соответствии с АГК»;

в абзаце четвертом слова «в соответствии с Мастер-планом» заменить словами «в соответствии с АГК»;

абзац пятый признать утратившим силу;

дополнить пунктами 2.11, 2.12 следующего содержания:

«2.11. АГК подготавливается в соответствии с требованиями к составу и содержанию, указанными в приложении 3 к Положению.

2.12. В целях комплексного развития территории разработка и согласование АГК не требуется в случаях, если:

1) комплексное развитие осуществляется и (или) планируется осуществлять в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории (при условии, что такая документация по планировке территории соответствует Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым, действующим по состоянию на дату направления обращения, предусмотренного пунктом 3.3 Положения, проекта решения, предусмотренного пунктом 6.1 Положения, и (или) проекта договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, предусмотренного пунктом 7.1 Положения);

2) комплексное развитие осуществляется оператором КРТ»;

пункты 3.2, 3.3 изложить в следующей редакции:

«3.2. Решение принимается Советом министров Республики Крым в форме распоряжения Совета министров Республики Крым. В решение Совета министров Республики Крым включаются следующие сведения:

- сведения, предусмотренные частью 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- сведения, предусмотренные частью 2.1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в случае если реализация такого решения будет обеспечиваться оператором КРТ);

- предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренные приложением 1 к Положению;

- реквизиты решения об утверждении документации по планировке территории и последнего решения о внесении изменений в такую документацию по планировке территории (в случае если комплексное развитие территории осуществляется и (или) планируется осуществлять в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории, соответствующей действующим Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым);

- иные сведения, подлежащие включению в решение о комплексном развитии территории, предусмотренные приложением 2 к Положению».

3.3. В целях принятия решения в отношении развития территории, расположенной в границах муниципального образования Республики Крым, орган местного самоуправления городского округа или муниципального района, правообладатели земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества вправе обратиться с инициативой о принятии решения (далее – обращение) в следующие исполнительный орган Республики Крым или организацию (далее – уполномоченный орган/организация):

1) Министерство жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым – в случаях, указанных в подпунктах «а» и «в» пункта 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) Некоммерческую организацию «Крымский республиканский фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» (далее – Фонд) - в случае, указанном в подпункте «б» пункта 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

К обращению должны быть приложены сведения, информация и документы, предусмотренные пунктами 3.2 и 3.5 Положения (за исключением случаев, указанных в пункте 2.12 настоящего Положения)»;

в пункте 3.5:

в абзаце первом слова «Министерство жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым» заменить словами «Уполномоченный орган/организация»;

подпункт «д» изложить в следующей редакции:

«д) АГК, подготовленную в соответствии с требованиями к составу и содержанию, указанными в приложении 3 к Положению (за исключением случаев, указанных в пункте 2.12 настоящего Положения)»;

пункт 3.6 изложить в следующей редакции:

«3.6. Подготовку указанных в пункте 3.5 Положения и прилагаемых к проекту решения Совета министров Республики Крым сведений, информации и документов осуществляют:

1) Министерство жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым или определенное им на основании приказа Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым, а отнесенное к его ведению государственное автономное или бюджетное учреждение – в случаях, указанных в подпунктах «а» и «в» пункта 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) Фонд - в случае, указанном в подпункте «б» пункта 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

По решению Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым, подготовка отдельных сведений, информации и (или) документов, необходимых для принятия решения, указанного в подпункте 2 настоящего пункта, может осуществляться иным государственным предприятием, учреждением, некоммерческой организацией Республики Крым, отнесенным к ведению Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым, либо осуществляться Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым самостоятельно»;

в пункте 3.7:

абзац первый изложить в следующей редакции:

«3.7. В течение 20 рабочих дней со дня поступления обращения органа местного самоуправления городского округа или муниципального района, правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, в том числе в случае, если Министерство жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым или Фонд самостоятельно обеспечили подготовку проекта решения в соответствии с требованиями пункта 3.5 Положения, уполномоченный орган/организация (в зависимости от случаев, указанных в пункте 3.3 Положения) осуществляет подготовку проекта решения и прилагаемых к нему сведений, информации и документов и направляет проект решения:»;

абзац четвертый подпункта «а» изложить в следующей редакции:

«- главе местной администрации городского округа, муниципального района, в границах которого подготовлен проект решения (в случае если Министерство жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым или Фонд самостоятельно обеспечили подготовку проекта решения), за исключением случаев если проект решения

подготовлен в отношении земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым»;

в пункте 3.8 слова «Министерство жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым» заменить словами «уполномоченный орган/организацию»;

пункт 3.11 изложить в следующей редакции:

«3.11. Уполномоченный орган/организация в течение 5 рабочих дней со дня представления исполнительными органами Республики Крым, указанными в подпункте «а» пункта 3.7 Положения, согласованного проекта решения с учетом информации, представленной исполнительными органами Республики Крым, указанными в подпункте «б» пункта 3.7 Положения, обеспечивает опубликование проекта решения, а также сведений, информации и документов, предусмотренных пунктом 3.5 Положения, в соответствии с требованиями, установленными для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации на официальном сайте Совета министров Республики Крым в государственной информационной системе Республики Крым «Портал Правительства Республики Крым».

В случае если таким уполномоченным органом/организацией является Фонд, согласованный проект решения с прилагаемыми к нему сведениями, информацией, документами, предусмотренными пунктом 3.5 Положения, а также письма исполнительных органов, указанных в пункте 3.7 Положения, в течение 2 рабочих дней направляются Фондом в Министерство жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым для проверки, согласования и опубликования на официальном сайте Совета министров Республики Крым в государственной информационной системе Республики Крым «Портал Правительства Республики Крым».

В случае отказа в согласовании проекта решения исполнительными органами Республики Крым, указанными в подпункте «а» пункта 3.7 Положения, в том числе в случае наличия информации (ограничений), препятствующей осуществлению градостроительной деятельности и возможности заключения договора, уполномоченным органом/организацией подготавливается заключение об отказе с приложением перечня замечаний, послуживших основаниями для такого отказа (в случае наличия разногласий в отношении проекта решения)»;

пункты 3.13, 3.14 изложить в следующей редакции:

«3.13. В течение 5 рабочих дней с момента опубликования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, а также сведений, информации и документов, предусмотренных пунктом 3.5 Положения, уполномоченный орган/организация (в зависимости от случаев,

указанных в пункте 3.3 Положения) обеспечивает уведомление органа местного самоуправления о необходимости организации проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по вопросу включения многоквартирного дома в проект комплексного развития территории жилой застройки в сроки, установленные пунктом 2 постановления Совета министров Республики Крым от 4 октября 2021 года № 580 «О некоторых вопросах комплексного развития территории в Республике Крым».

3.14. Орган местного самоуправления в течение 5 рабочих дней с момента проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по вопросу включения многоквартирного дома в проект комплексного развития территории жилой застройки направляет в Министерство жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (в случае, указанном в подпункте 2 пункта 3.3 Положения, копии указанных протоколов также направляются в Фонд)»;

пункт 3.16 изложить в следующей редакции:

«3.16. В случае если общим собранием собственников помещений в многоквартирных домах не принято решение о включении многоквартирного дома в проект комплексного развития территории жилой застройки, решение Советом министров Республики Крым не принимается. При этом орган местного самоуправления, выступивший инициатором комплексного развития территории жилой застройки, вправе изменить границы развиваемой территории и повторно обратиться в уполномоченный орган/организацию.

В случае если Министерство жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым или Фонд самостоятельно обеспечили подготовку проекта решения, Министерство жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым вправе изменить границы развиваемой территории»;

в пункте 3.18 после слов «его принятия» дополнить словами «, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3.18-1 настоящего Положения»;

дополнить пунктом 3.18-1 в следующей редакции:

«3.18-1. Внесение изменений в решение о комплексном развитии территории осуществляется без опубликования проекта внесения изменений в решение о комплексном развитии территории, без соблюдения требований, предусмотренных пунктом 2.1 части 7 статьи 66 и частью 3 статьи настоящей статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в случае внесения изменений в решение о комплексном развитии территории нежилой

застройки или решение о комплексном развитии территории жилой застройки), в следующих случаях:

1) внесение изменений в сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию, в целях исключения из ее границ одного или нескольких земельных участков либо включения в ее границы одного или нескольких земельных участков, предназначенных для строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;

2) внесение изменений в перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе в перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, в целях исключения одного или нескольких объектов из решения о комплексном развитии территории и (или) включения в соответствующий перечень одного или нескольких объектов капитального строительства, созданных (выявленных) после принятия решения о комплексном развитии территории;

3) изменение основных видов разрешенного использования земельных участков в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;

4) изменение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренных решением о комплексном развитии территории, но не более чем на десять процентов»;

в пункте 4.1:

в абзаце втором пункта 4.1 слова «созданным Республикой Крым» заменить словами «определенным Советом министров Республики Крым»;

дополнить абзацем следующего содержания:

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

пункт 4.5 изложить в следующей редакции:

«4.5. Торги на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, комплексном развитии территории нежилой застройки, комплексном развитии незастроенной территории, в случаях, предусмотренных подпунктами «а» и «в» пункта 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проводятся

Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым или определенным им на основании приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым отнесенным к его ведению государственным автономным или бюджетным учреждением в соответствии с Правилами проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 года № 701, на основании принятого Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым решения.

Решение Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым о проведении торгов оформляется в виде приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым, издаваемого в срок не позднее 20 рабочих дней с момента принятия Советом министров Республики Крым решения о комплексном развитии территории.

В целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого в соответствии с подпунктом «б» пункта 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, оператор КРТ вправе заключить договор о комплексном развитии территории по итогам проведения торгов в соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В указанном случае оператор КРТ принимает решение о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, определяет организатора таких торгов и заключает такой договор по результатам торгов. При этом, если в соответствии с земельным законодательством оператору КРТ предоставлен в аренду для целей комплексного развития территории земельный участок, находящийся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, такой оператор КРТ вправе передать данный земельный участок в субаренду победителю указанных торгов без согласия арендодателя данного земельного участка на срок, не превышающий срока его аренды.

Начальная цена торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, комплексном развитии территории нежилой застройки, комплексном развитии незастроенной территории определяется в порядке, установленном приложением 5 к Положению»;

в пункте 4.6:

абзац второй изложить в следующей редакции:

«- подготовку и направление на утверждение документации по планировке территорий, 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»);

абзац пятый изложить в следующей редакции:

«- определение очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в указанное решение (при необходимости)»;

в абзаце седьмом слово «этапами» заменить словом «очередностью»;

в пункте 5.4:

подпункт 1 изложить в следующей редакции:

«1) АГК, подготовленная в соответствии с требованиями, указанными в приложении 3 к Положению (за исключением случаев, указанных в пункте 2.12 настоящего Положения)»;

подпункт 2 дополнить подпунктом «о» следующего содержания:

«о) о домах блокированной застройки, объектах индивидуального жилищного строительства, соответствующих критериям, установленным приложением 10 к Положению, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию жилой застройки»;

дополнить подпунктом 3 следующего содержания:

«3) проект договора о комплексном развитии территории, подготовленный в соответствии с требованиями статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

в пункте 5.9:

подпункт 5 дополнить словами «(за исключением случаев, когда размещение указанных объектов предусмотрено АГК данного проекта комплексного развития территории)»;

в подпункте 7 слова «указанных в приложениях 6 и 7» заменить словами «указанных в приложениях 6, 7 и 10»;

в пункте 6.2:

подпункт 1 изложить в следующей редакции:

«1) АГК, подготовленная в соответствии с требованиями, указанными в приложении 3 к Положению (за исключением случаев, указанных в пункте 2.12 настоящего Положения)»;

подпункт 2 дополнить подпунктом «о» следующего содержания:

«о) о домах блокированной застройки, объектах индивидуального жилищного строительства, соответствующих критериям, установленным приложением 10 к Положению, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию жилой застройки»;

дополнить подпунктом 3 следующего содержания:

«3) проект договора о комплексном развитии территории, подготовленный в соответствии с требованиями статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

в пункте 6.5 после абзаца:

«- сведения, предусмотренные пунктами 1 - 7 части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации»

дополнить абзацем следующего содержания:

«- сведения, предусмотренные частью 2.1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в случае, если реализация такого решения будет обеспечиваться оператором КРТ)»;

в абзаце третьем слова «приложением 5» заменить словами «приложением 1»;

в пункте 6.10:

абзац второй изложить в следующей редакции:

«- обеспечивают подготовку 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)»;

абзац четвертый изложить в следующей редакции:

«- определяют очередность сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в указанное решение»;

в абзаце шестом слово «этапами» заменить словом «очередностью»;

в пункте 6.11:

абзац второй изложить в следующей редакции:

«- подготовку и 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)»;

в абзаце пятом слово «этапами» заменить словом «очередностью»;

дополнить пунктом 6.11-1 следующего содержания:

«6.11-1. В случае если реализация решения о КРТ будет обеспечиваться Оператором КРТ, такое решение должно предусматривать в том числе осуществление:

1) строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включенных в такое решение, в соответствии с:

- утвержденной документацией по планировке территории, предусматривающей очередность планируемого развития территории;
- расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, предусмотренными решением о комплексном развитии территории;

2) благоустройства данной территории»;

в пункте 6.12 после слова «осуществляется» дополнить словами «в соответствии с требованиями статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации,»;

подпункт 7 пункта 7.1 изложить в следующей редакции:

«7) АГК, подготовленная в соответствии с приложением 3 к Положению (за исключением случаев, указанных в пункте 2.12 настоящего Положения)»;

пункт 7.11 изложить в следующей редакции:

«7.11. Внесение изменений в договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей (в том числе изменений в части функционально-планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории комплексного развития, предусмотренных АГК) осуществляется в порядке, установленном таким договором, путем заключения дополнительного соглашения к договору о комплексном развитии территории с соблюдением процедуры согласования, определенной разделом 7 настоящего Положения для заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей»;

в приложении 3 к Положению о комплексном развитии территории в Республике Крым:

название приложения изложить в следующей редакции:

«Требования к составу и содержанию архитектурно-градостроительной концепции комплексного развития территории»;

в абзаце первом слово «Мастер-план» заменить словами «Архитектурно-градостроительная концепция комплексного развития территории (далее – АГК)»;

в абзаце втором слова «подготовки Мастер-плана» заменить словами «подготовки АГК»;

абзацы третий, четвертый и пятый исключить;

в абзаце шестом слова «Подготовка Мастер-плана» заменить словами «Подготовка АГК»;

абзац седьмой изложить в следующей редакции:

«АГК включает в себя:»;

абзац пятнадцатый исключить;

в приложении 4 к Положению о комплексном развитии территории в Республике Крым:

пункт 2 дополнить подпунктом 7 в следующей редакции:

«7) с учетом границ элемента планировочной структуры поселения, городского округа, в котором расположены дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, признанные аварийными, а также дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, соответствующие критериям, установленным приложением 10 к Положению»;

в пункте 5 слова «территориальных зон» заменить словом «территорий»;

дополнить Положение о комплексном развитии территории в Республике Крым приложениями 10-12 (прилагаются).

**Председатель Совета министров
Республики Крым**



Ю. ГОЦАНЮК

Приложение 1
к постановлению Совета министров
Республики Крым
от «24 марта» 2025 года № 179

Приложение 10
к Положению о комплексном развитии
территории в Республике Крым

**Критерии
домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного
строительства, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу
или реконструкции, расположенных в границах застроенной
территории, в отношении которой осуществляется комплексное
развитие территории жилой застройки**

Жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, должны соответствовать одному или нескольким следующим требованиям:

1) все жилые помещения, находящиеся в доме блокированной застройки, а равно жилые помещения, являющиеся домами блокированной застройки, признаны непригодными для проживания в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) жилые помещения, являющиеся объектами индивидуального жилищного строительства, признаны непригодными для проживания в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

3) дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, которые соответствуют одному или нескольким из следующих требований:

а) физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) превышает 60 процентов;

б) отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения:

система теплоснабжения, за исключением местной системы теплоснабжения жилого дома от отдельного газового источника теплоты или индивидуальной системы теплоснабжения от отдельного газового источника теплоты;

система холодного водоснабжения, за исключением местной системы водоснабжения жилого дома от отдельного источника (артезианской скважины);

система водоотведения.

Приложение 2
к постановлению Совета министров
Республики Крым
от «24 марта» 2025 года № 149

Приложение 11
к Положению о комплексном развитии
территории в Республике Крым

Правила
заключения оператором комплексного развития территории соглашения
с Советом министров Республики Крым, главой администрации
муниципального образования Республики Крым в целях реализации
решения о комплексном развитии территории, принимаемого
Советом министров Республики Крым, главой администрации
муниципального образования Республики Крым

1. Настоящие Правила заключения оператором комплексного развития территории соглашения с Советом министров Республики Крым, главой администрации муниципального образования Республики Крым в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Советом министров Республики Крым, главой администрации муниципального образования Республики Крым (далее – Правила) в соответствии с частью 7 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) устанавливают случаи, содержание, порядок заключения оператором комплексного развития территории (далее – оператор КРТ) соглашения, предусмотренного частью 5 статьи 71 ГрК РФ, с Советом министров Республики Крым, главой администрации муниципального образования Республики Крым (далее - соглашение), в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Советом министров Республики Крым, главой администрации муниципального образования Республики Крым (далее - решение о комплексном развитии территории).

2. Соглашение заключается в случаях, если реализацию принимаемого решения о комплексном развитии территории обеспечивает оператор КРТ.

3. В соглашение включаются сведения и условия, подлежащие включению в договор о комплексном развитии территории в соответствии с частью 4 статьи 68 ГрК РФ.

В соглашение, заключаемое в целях реализации решения 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 ГрК РФ.

4. В соглашение наряду со сведениями и условиями, предусмотренными пунктом 3 настоящих Правил, могут включаться сведения и условия, подлежащие включению в договор о комплексном развитии территории в соответствии с частями 5 и 7 статьи 68 ГрК РФ, в том числе иные сведения и условия (при необходимости).

5. В качестве иных сведений и условий, предусмотренных пунктом 4 настоящих Правил, в соглашение могут быть включены, в том числе:

- основания и порядок внесения изменений в соглашение;
- обязательства лица, заключившего договор о комплексном развитии территории, уплатить или предоставить денежные средства для возмещения расходов по подготовке территории, подлежащей комплексному развитию, включая выплату возмещения за изымаемые для государственных и муниципальных нужд земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости;
- обязательства по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории;
- право оператора КРТ на заключение договора о комплексном развитии территории по итогам проведения торгов в соответствии со статьей 69 ГрК РФ (далее - торги) (право на заключение договора о комплексном развитии территории в отношении всей территории, указанной в решении о комплексном развитии территории, ее части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории);
- метод (способ) и критерии оценки и сравнения предложений участников конкурса о выполнении ими конкурсных условий в случае, если решением о проведении торгов предусмотрено их проведение в форме конкурса;
- порядок реализации решения о комплексном развитии территории и взаимодействия сторон соглашения;
- обязанность исполнительного органа Республики Крым или органа местного самоуправления муниципального образования Республики Крым за свой счет обеспечить строительство и (или) реконструкцию, в том числе за границами территории комплексного развития или части такой территории, объектов транспортной, инженерной и (или) социальной инфраструктуры, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории, срок выполнения указанной обязанности;
- полномочия оператора КРТ на отказ от прав на конкретные земельные участки, находящиеся в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в случае если строительство и (или) реконструкция объектов транспортной, инженерной и (или) социальной инфраструктуры на указанных земельных участках обеспечивается исполнительным органом Республики Крым или органом местного самоуправления муниципального образования Республики Крым;
- сведения об объектах, подлежащих передаче и (или) приобретению

в государственную или муниципальную собственность, в том числе объектах транспортной, инженерной и (или) социальной инфраструктуры, а также условия их передачи и (или) приобретения в государственную или муниципальную собственность;

- условие об уплате лицом, с которым заключается договор о комплексном развитии территории, вознаграждения оператору КРТ.

Размер указанного вознаграждения не может быть:

- менее 0,1% и более 5% от начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в форме аукциона;

- менее 0,1% и более 5% от минимального объема финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам конкурса на право заключения такого договора, предусмотренного извещением о проведении торгов (в случае проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в форме конкурса).

Если оператор КРТ является плательщиком налога на добавленную стоимость, то размер вознаграждения включает в себя налог на добавленную стоимость.

Уплата вознаграждения производится лицом, заключившим с оператором КРТ договор о комплексном развитии территории, ежегодно в разбивке на кварталы с возможностью внесения оператору суммы вознаграждения в рассрочку. При этом вознаграждение за первый год уплачивается в течение 30 дней с даты заключения договора о комплексном развитии территории;

- порядок и условия решения иных вопросов, связанных с реализацией решения о комплексном развитии территории;

6. В целях заключения соглашения оператор КРТ в течение трех месяцев со дня принятия решения о комплексном развитии территории обеспечивает подготовку проекта соглашения и направляет его:

- 1) в Министерство жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым (далее – Министерство) - в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Советом министров Республики Крым;

- 2) главе администрации муниципального образования Республики Крым - в случае, если решение о комплексном развитии территории принято главой администрации муниципального образования Республики Крым.

7. В случае, если полномочиями по выполнению одного или нескольких условий соглашения одновременно наделены исполнительные органы Республики Крым и органы местного самоуправления муниципального образования Республики Крым, соглашение заключается, в том числе:

- с Советом министров Республики Крым, по решениям о комплексном развитии территории, принятым главой администрации муниципального

образования Республики Крым;

- с главой администрации муниципального образования Республики Крым, по решениям о комплексном развитии территории принятым Советом министров Республики Крым.

8. Министерство, глава администрации муниципального образования Республики Крым в течение десяти рабочих дней со дня поступления проекта соглашения рассматривают проект соглашения на предмет его соответствия решению о комплексном развитии территории, а также требованиям, установленным настоящими Правилами.

По итогам рассмотрения проекта соглашения Министерство, глава администрации муниципального образования Республики Крым дают заключение о согласии или о несогласии с представленным проектом соглашения.

9. При несоответствии проекта соглашения решению о комплексном развитии территории и (или) требованиям, установленным настоящими Правилами, и (или) при наличии замечаний к содержанию проекта соглашения Министерство, глава администрации муниципального образования Республики Крым возвращают проект соглашения оператору КРТ на доработку.

10. В случае, предусмотренном пунктом 9 настоящих Правил, оператор КРТ осуществляет доработку проекта соглашения в течение пяти рабочих дней со дня поступления замечаний и направляет доработанный проект соглашения в Министерство, главе администрации муниципального образования Республики Крым.

Доработанный проект соглашения подлежит повторному рассмотрению в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил.

11. При отсутствии замечаний, указанных в пункте 9 настоящих Правил, проект соглашения подлежит заключению оператором КРТ и Советом министров Республики Крым и (или) главой администрации муниципального образования Республики Крым, с учетом положений пункта 7 настоящих Правил, в течение 10 рабочих дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 8 настоящих Правил.

Приложение 3
к постановлению Совета министров
Республики Крым
от «14 марта 2025 года № 149

Приложение 12
к Положению о комплексном развитии
территории в Республике Крым

Форма (примерная)

Соглашение о реализации решения о комплексном развитии территории

г. _____ «__» _____ г.

_____ в лице _____,
(наименование) (Ф.И.О., должность)

действующего на основании _____,

(наименование и реквизиты документа)

именуемое в дальнейшем «Уполномоченный орган», с одной стороны, и

_____ в лице _____,
(наименование) (Ф.И.О., должность)

действующего на основании _____,

(наименование и реквизиты документа)

именуемое в дальнейшем «Оператор», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и постановлением Совета министров Республики Крым от 4 октября 2021 года № 580 «О некоторых вопросах комплексного развития территории в Республике Крым» заключили настоящее Соглашение о реализации решения о комплексном развитии территории (далее - Соглашение) о нижеследующем:

1. Предмет Соглашения

1.1. Предметом настоящего Соглашения является объединение и координация Сторонами совместных усилий, направленных на оказание содействия развитию добросовестной конкуренции и ускорение реализации

решения о комплексном развитии территории, утвержденного

(наименование и реквизиты документа)

путем проведения торгов на право комплексного освоения территории (далее - Торги).

1.2. Территория, подлежащая комплексному развитию (далее - Территория), площадью _____ кв. м расположена по адресу:

Границы Территории обозначены в приложении 1 к настоящему Соглашению.

2. Условия проведения торгов

2.1. Стороны подтверждают согласие со следующими условиями проведения Торгов:

2.1.1. В качестве организатора Торгов Сторонами определен

(наименование, ОГРН, ИНН)

2.1.2. Оператор обеспечивает проведение Торгов в срок не позднее

2.1.3. Предметом торгов является _____

(право на заключение договора о комплексном развитии территории в отношении всей территории, указанной в решении о комплексном развитии территории, ее части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории)

2.1.4. Метод (способ) и критерии оценки и сравнения предложений участников конкурса о выполнении ими конкурсных условий:

(заполняется в случае, если решением о проведении торгов предусмотрено их проведение в форме конкурса)

2.1.5. Иные условия:

2.1.5.1.

2.1.5.2.

3. Прочие условия

3.1. Порядок реализации решения о комплексном развитии территории и взаимодействия сторон:

3.1.1.

3.2.

4. Заключительные положения

4.1. Стороны исходят из того, что выполнение условий настоящего Соглашения не приводит к нарушению законодательства Российской Федерации. При выявлении признаков нарушения законодательства Российской Федерации Стороны обязуются провести переговоры в целях недопущения возможных нарушений и в случае необходимости внесения изменений в настоящее Соглашение.

4.2. Настоящее Соглашение не является основанием для предъявления взаимных претензий Сторонами.

4.3. Изменения, которые вносятся в настоящее Соглашение, оформляются в письменной форме путем заключения дополнительных соглашений.

4.4. Настоящее Соглашение вступает в силу со дня его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств в рамках настоящего Соглашения.

4.5. Настоящее Соглашение составлено в ____ экземплярах, полностью идентичных и имеющих равную юридическую силу.

5. Подписи и реквизиты Сторон

От Уполномоченного органа:

От Оператора

(Ф.И.О.)

(Ф.И.О.)

(должность)

(должность)

(М.П.)

(М.П.)