



ГЛАВА ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

УКАЗ

О комплексном развитии территорий в Донецкой Народной Республике

В соответствии со статьями 65-67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьями 53, 54 Конституции Донецкой Народной Республики,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить:

1.1. Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в Донецкой Народной Республике (приложение 1).

1.2. Перечень случаев, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий (приложение 2).

1.3. Порядок согласования решений о комплексном развитии территории жилой и нежилой застройки, принятых главой муниципального образования (приложение 3).

1.4. Перечень объектов, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилой застройки (приложение 4).

1.5. Критерии, которым должны соответствовать дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, не признанные аварийными и расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки (приложение 5).

1.6. Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Донецкой Народной Республики или главой муниципального образования (приложение 6).

1.7. Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории (приложение 7).

2. Определить уполномоченным исполнительным органом Донецкой Народной Республики по вопросам комплексного развития территории Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики.

3. Установить, что реализация мероприятий по комплексному развитию территорий в Донецкой Народной Республике осуществляется в том числе с учетом особенностей, предусмотренных положениями частей 9, 10 статьи 23 Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 г. № 5-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта - Донецкой Народной Республики».

4. Настоящий Указ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава
Донецкой Народной Республики



Д.В. Пушилин

г. Донецк

29 ноября 2023 года

№ 580

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

к Указу Главы
Донецкой Народной Республики
от 29 ноября 2023 г. № 580

ПОРЯДОК принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в Донецкой Народной Республике

1. Настоящий Порядок устанавливает процедуру принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в Донецкой Народной Республике (далее - решение), требования к определению границ территории, подлежащей комплексному развитию, и иные требования к комплексному развитию территории жилой застройки, а также регулирует вопросы обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки и устанавливает предельный срок проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения, по вопросу включения многоквартирного дома в решение.

2. В целях подготовки проекта решения уполномоченный исполнительный орган Донецкой Народной Республики по вопросам комплексного развития территории (далее - уполномоченный орган), орган местного самоуправления, юридическое лицо, определенное Правительством Донецкой Народной Республики для реализации соответствующего решения, осуществляют:

1) предварительный анализ существующего положения территории, подлежащей комплексному развитию (далее - территория КР), путем сбора, анализа информации (сведений) о многоквартирных домах, об имеющихся объектах недвижимости, о земельных участках, на которых расположены указанные объекты, в том числе сведений электронных паспортов многоквартирных домов, расположенных на рассматриваемой территории, размещение которых предусмотрено в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, а также сведений о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры (фактической мощности, наличии резервов);

2) выявление существующих запретов и (или) ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах территории КР;

3) обследование территории КР, в том числе фотофиксация объектов, по результатам которого осуществляется подготовка плана (схемы) территории, включающего перечень объектов капитального строительства, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в границах такой территории, с указанием их адресного описания (местоположения). Обследование территории не проводится в случае, если использование земельных участков, строительство, реконструкция объектов капитального строительства в границах рассматриваемой территории запрещены или ограничены в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) установление факта соответствия (несоответствия) территории жилой застройки требованиям частей 2, 3 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) определение наличия (отсутствия) в границах территории жилой застройки многоквартирных домов:

а) признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

б) не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и соответствующих критериям, установленным в приложении к настоящему Порядку;

6) установление факта обеспеченности (отсутствия обеспеченности) финансированием за счет бюджетных средств переселения граждан из многоквартирных домов, расположенных на территории жилой застройки;

7) обеспечение сбора сведений о земельных участках, расположенных в границах территории КР, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости;

8) подготовку предварительного расчета планируемого размещения объектов капитального строительства на территории КР, описание необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры, предназначенных для обеспечения данной территории, с указанием сведений об объеме жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на такой территории многоквартирных домов;

9) обеспечение сбора сведений:

а) о необходимых видах сетей инженерно-технического обеспечения;

б) о возможных технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

в) о величине необходимой присоединяемой мощности энергопринимающих устройств, о видах, об объеме и о планируемой величине необходимой подключаемой нагрузки в отношении необходимых ресурсов (в том числе холодной и горячей воды, сетевого газа и тепловой энергии), используемых для предоставления услуг по тепло-, газо- и водоснабжению, а также иных необходимых ресурсов;

г) о размере возмещения средств, составляющих восстановительную стоимость зеленых насаждений;

д) о планируемом строительстве (реконструкции) автомобильных дорог, объектов инженерной инфраструктуры в границах территории жилой застройки;

е) о многоквартирных домах, в том числе об их характеристиках (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир и нежилых помещений; площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, кадастровый номер (при наличии));

10) предварительную оценку объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на территории жилой застройки аварийных домов;

11) подготовку и направление в филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Донецкой Народной Республике запросов о представлении сведений о правах (об обременениях) в отношении всех объектов капитального строительства, в том числе жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах территории жилой застройки, согласно установленной форме на безвозмездной основе;

12) анализ сведений электронных паспортов многоквартирных домов, расположенных на территории жилой застройки (при наличии);

13) подготовку обоснования возможности принятия решения о комплексном развитии территории в предлагаемых границах с приложением графических материалов.

В случае если инициатором принятия решения выступает Правительство Донецкой Народной Республики, уполномоченный орган привлекает специализированную подрядную организацию для выполнения работ, указанных в настоящем пункте, на основании которых осуществляется подготовка проекта решения.

3. При подготовке проекта решения границы территории КР:

1) описываются посредством схемы, на которой графически отображаются все объекты капитального строительства. Схема разрабатывается с использованием топографического материала масштаба 1:2000 или 1:500 с отображением наименований элементов планировочной структуры, объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов;

2) должны определяться согласно границам земельных участков, на которых расположены объекты, планируемые для включения в проект решения, а также согласно красным линиям, линиям магистралей, улиц, проездов;

3) не должны пересекать границ земельных участков, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов;

4) не должны пересекать границ муниципальных образований и (или) населенных пунктов.

4. Описание местоположения границ территории КР осуществляется в системе координат, установленной для ведения на соответствующей территории Единого государственного реестра недвижимости.

5. Опубликование проекта решения осуществляется в соответствии с правилами, установленными частью 3 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Предельный срок для проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения (далее - собственники), по вопросу включения многоквартирного дома в решение устанавливается приказом уполномоченного органа по согласованию с Оперативным штабом по восстановлению субъекта Российской Федерации - Донецкой Народной Республики с учетом срока, предусмотренного пунктом 3 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Реализация решения осуществляется в соответствии с этапами, определенными решением или договором о комплексном развитии территории, лицом, с которым заключен такой договор.

8. В решение помимо сведений, указанных в пунктах 1-6 части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, включаются сведения об объеме строительства в границах территории комплексного развития жилой застройки и этапах реализации решения.

9. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается в порядке, установленном частью 4 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. При осуществлении комплексного развития территории жилой застройки в Донецкой Народной Республике собственники жилых помещений и наниматели жилых помещений по договорам социального найма, ордеру, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в многоквартирных домах в соответствии с частью 7 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации имеют право на получение равнозначного жилого помещения.

11. Под равнозначным жилым помещением для целей настоящего Порядка понимается жилое помещение, одновременно соответствующее требованиям, установленным частью 7 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

12. Порядок приобретения собственниками жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, устанавливается Правительством Донецкой Народной Республики, 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.

13. Взамен освобождаемого жилого помещения (комнаты) в коммунальной квартире, являющейся таковой по состоянию на 2023 год, в многоквартирном доме, включенном в границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, собственнику жилого помещения и (или) нанимателю по договору социального найма (ордеру) комнаты (комнат) предоставляется отдельная благоустроенная квартира равной общей площадью либо общей площадью, превышающей общую площадь освобождаемого жилого помещения (комнаты), а в отношении жилой площади и количества комнат в такой квартире - не меньше жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении в коммунальной квартире.

В случае если освобождаемое жилое помещение (комната) в коммунальной квартире находится в общей собственности двух или более лиц, отдельная благоустроенная квартира предоставляется собственникам жилого помещения (комнаты) в общую собственность.

ПРИЛОЖЕНИЕ

к Порядку принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в Донецкой Народной Республике

(подпункт «б» подпункта 5 пункта 2)

КРИТЕРИИ

включения многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в решения по комплексному развитию территории жилой застройки

Настоящие Критерии разработаны в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Комплексное развитие территории жилой застройки в Донецкой Народной Республике осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, которые соответствуют одному из следующих критериев:

1) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, стен, фундамента) превышает 50 % согласно заключению специализированной организации, привлеченной для проведения обследования на основании договора, государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных или муниципальных нужд, оснащенной техническим оборудованием, необходимым для обследования фактического состояния объекта капитального строительства, и имеющей в своем составе специалистов, обладающих опытом в сфере проведения обследования состояния объектов капитального строительства;

2) многоквартирный дом построен в период индустриального домостроения (введен в эксплуатацию не позднее 1980 года) по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

3) в многоквартирном доме отсутствует хотя бы одна из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (канализация, водо-, электро-, теплоснабжение).

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

к Указу Главы
Донецкой Народной Республики
от 29 ноября 2023 г. № 580

ПЕРЕЧЕНЬ

случаев, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий

Настоящий Перечень разработан в соответствии с частью 9 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки, решение о комплексном развитии территории нежилой застройки или решение о комплексном развитии незастроенной территории могут быть приняты в отношении двух и более несмежных планируемых территорий застройки и (или) установленных территорий застройки с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий в случае, если указанные территории застройки расположены на расстоянии не более 15 километров друг от друга в пределах границ одного населенного пункта.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

к Указу Главы
Донецкой Народной Республики
от 29 ноября 2023 г. № 580

ПОРЯДОК согласования решений о комплексном развитии территории жилой и нежилой застройки, принятых главой муниципального образования

1. Настоящий Порядок определяет в соответствии с частью 4 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации процедуру согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой муниципального образования, с уполномоченным органом исполнительной власти Донецкой Народной Республики (далее - уполномоченный орган).

В случае отнесения полномочий органов местного самоуправления по принятию решения о комплексном развитии территории нежилой застройки к полномочиям органов государственной власти Донецкой Народной Республики в соответствии с нормативными правовыми актами Донецкой Народной Республики согласование проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки осуществляется в соответствии с настоящим Порядком.

2. Предметом согласования проекта решения являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии.

3. После подготовки главой муниципального образования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки (далее вместе - проект решения) местная администрация обеспечивает согласование такого проекта решения с отраслевыми исполнительными органами Донецкой Народной Республики, определенными в соответствии с пунктом 4 настоящего Порядка (далее - отраслевые органы), и уполномоченным органом.

4. Проект решения подлежит обязательному согласованию со следующими отраслевыми органами:

1) с исполнительным органом Донецкой Народной Республики, осуществляющим деятельность в сфере энергетики, - в части включения в проект решения объектов инженерно-технического обеспечения и коммуникаций;

2) с исполнительным органом Донецкой Народной Республики, осуществляющим деятельность в сфере природных ресурсов и экологии, - в части включения в проект решения особо охраняемых природных территорий;

3) с исполнительным органом Донецкой Народной Республики, осуществляющим деятельность в сфере управления государственным имуществом Донецкой Народной Республики.

5. Срок согласования проекта решения отраслевым органом не должен превышать 10 рабочих дней со дня поступления проекта решения в такой орган.

6. Для согласования проекта решения в отраслевые органы представляются:

- 1) проект решения;
- 2) пояснительная записка к проекту решения;
- 3) копия документа о согласовании проекта решения федеральными органами исполнительной власти (в случае если это требуется в соответствии с действующим законодательством).

7. По результатам рассмотрения проекта решения, направленного для согласования, отраслевой орган готовит заключение о согласии или несогласии с проектом решения по вопросам своей компетенции с обоснованием принятого решения.

8. Отраслевой орган готовит заключение о несогласии с проектом решения при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

- 1) непредставления хотя бы одного из документов, указанных в пункте 6 настоящего Порядка;
- 2) выявления сведений, являющихся в соответствии с подпунктами 3-8 пункта 13 настоящего Порядка основанием для отказа уполномоченным органом в согласовании проекта решения.

9. После получения заключений от отраслевого органа (отраслевых органов) местная администрация обеспечивает направление проекта решения для согласования в уполномоченный орган.

10. Для согласования проекта решения в уполномоченный орган представляются:

- 1) проект решения;
- 2) пояснительная записка к проекту решения;
- 3) копия документа о согласовании проекта решения федеральными органами исполнительной власти (в случае если это требуется в соответствии с действующим законодательством);
- 4) копия заключения отраслевого органа (копии заключений отраслевых органов), предусмотренного (предусмотренных) пунктом 7 настоящего Порядка;

5) заключение о согласовании проекта решения органом, уполномоченным на предоставление земельных участков, которые включены в границы территории, подлежащей комплексному развитию.

11. В случае если по результатам рассмотрения отраслевыми органами проекта решения получено хотя бы одно заключение о несогласии с ним, такой проект решения не может быть согласован уполномоченным органом.

12. Срок согласования проекта решения уполномоченным органом составляет 15 рабочих дней со дня поступления проекта решения.

13. Уполномоченный орган отказывает в согласовании проекта решения при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

1) непредставления хотя бы одного из документов, указанных в пункте 10 настоящего Порядка;

2) наличия заключения отраслевого органа о несогласии с проектом решения;

3) пересечения границ территории, в отношении которой подготовлен проект решения, с границами территорий, в отношении которых принято решение о комплексном развитии Правительством Российской Федерации или Правительством Донецкой Народной Республики;

4) если земельные участки, которые включены в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для размещения объектов федерального или регионального значения в соответствии с документацией по планировке территории, либо если такие объекты расположены на данных земельных участках, за исключением случаев, когда их включение в границы территории, подлежащей комплексному развитию, согласовано с уполномоченными исполнительными органами, организациями;

5) если на земельных участках, которые включены в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктуры, находящиеся в государственной собственности, и снос или реконструкция таких объектов с учетом мероприятий, предусмотренных проектом решения, приведет к снижению фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения;

б) если на земельных участках, которые включены в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, необходимые для обеспечения:

а) стратегических интересов Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства, защиты нравственности, здоровья, прав и законных интересов граждан Российской Федерации в соответствии с перечнем, утверждаемым Президентом Российской Федерации по представлению Правительства Российской Федерации;

б) осуществления федеральными органами государственной власти, органами государственной власти Донецкой Народной Республики, органами местного самоуправления полномочий, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Донецкой Народной Республики, а также муниципальными правовыми актами, определяющими статус таких органов (в том числе объекты недвижимого имущества, закрепленные за государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями);

в) деятельности федеральных органов государственной власти, органов государственной власти Донецкой Народной Республики, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных служащих, работников государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений (включая нежилые помещения для размещения указанных органов, предприятий и учреждений);

7) если земельные участки, которые включены в границы территории, подлежащей комплексному развитию, являются ограниченными в обороте или изъятыми из оборота;

8) если земельные участки, которые включены в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для реализации полномочий органов государственной власти Донецкой Народной Республики, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации или Донецкой Народной Республики.

14. По результатам согласования уполномоченный орган готовит заключение о согласовании проекта решения или об отказе в его согласовании с указанием причин такого отказа.

Заключение, указанное в абзаце первом настоящего пункта, направляется в орган местного самоуправления не позднее рабочего дня, следующего за днем утверждения соответствующего заключения.

15. Проект решения может быть представлен местной администрацией в отраслевой орган или уполномоченный орган на повторное согласование. При этом повторное согласование проекта решения осуществляется в соответствии с положениями настоящего Порядка.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

к Указу Главы
Донецкой Народной Республики
от 29 ноября 2023 г. № 580

ПЕРЕЧЕНЬ объектов, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилой застройки

Настоящий Перечень разработан в соответствии с частью 9 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В целях комплексного развития территории нежилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд следующие объекты недвижимого имущества:

1) земельные участки, на которых расположены объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктуры, находящиеся в государственной собственности, если снос или реконструкция таких объектов с учетом мероприятий, предусмотренных проектом решения, приведет к снижению фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения;

2) земельные участки, предназначенные для реализации полномочий органов государственной власти Донецкой Народной Республики, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации или Донецкой Народной Республики;

3) земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, необходимые для обеспечения:

а) стратегических интересов Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства, защиты нравственности, здоровья, прав и законных интересов граждан Российской Федерации в соответствии с перечнем, утверждаемым Президентом Российской Федерации по представлению Правительства Российской Федерации;

б) осуществления федеральными органами государственной власти, органами государственной власти Донецкой Народной Республики, органами местного самоуправления полномочий, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации,

а также муниципальными правовыми актами, определяющими статус таких органов (в том числе объекты недвижимого имущества, закрепленные за государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями);

в) деятельности федеральных органов государственной власти, органов государственной власти Донецкой Народной Республики, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных служащих, работников государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений (включая нежилые помещения для размещения указанных органов, предприятий и учреждений).

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

к Указу Главы
Донецкой Народной Республики
от 29 ноября 2023 г. № 580

**КРИТЕРИИ,
которым должны соответствовать дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, не признанные аварийными и расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки**

Настоящие Критерии разработаны в соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, не признанные аварийными и расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, должны соответствовать хотя бы одному из следующих критериев:

1) уровень физического износа превышает 50 % согласно заключению специализированной организации, привлеченной для проведения обследования на основании договора, государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных или муниципальных нужд, оснащенной техническим оборудованием, необходимым для обследования фактического состояния объекта капитального строительства, и имеющей в своем составе специалистов, обладающих опытом в области проведения обследования состояния объектов капитального строительства;

2) отсутствует хотя бы одна из систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, электро-, тепло-, газоснабжение).

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

к Указу Главы
Донецкой Народной Республики
от 29 ноября 2023 г. № 580

ПОРЯДОК

определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Донецкой Народной Республики или главой муниципального образования

1. Настоящий Порядок устанавливает способ определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории (далее - начальная цена торгов) в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Донецкой Народной Республики или главой муниципального образования.

2. Предметом торгов является право заключения договора о комплексном развитии территории.

3. До 1 января 2028 г.:

3.1. В соответствии со статьей 21 Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 г. № 5-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта - Донецкой Народной Республики» начальная цена торгов устанавливается в размере не менее чем 1 рубль за 100 м² земельного участка. В случае если площадь земельного участка не является кратной 100 м² либо составляет менее 100 м², цена устанавливается в большую сторону.

3.2. При заключении договора о комплексном развитии территории стоимость аренды земельного участка составляет 1 рубль за 100 м². В случае если площадь земельного участка не является кратной 100 м² либо составляет менее 100 м², цена устанавливается в большую сторону.

3.3. Лицо, обеспечивающее проведение торгов, вправе самостоятельно установить шаг цены в документации о проведении торгов (в случае проведения аукциона).

4. С 1 января 2028 г.:

4.1. Начальная цена торгов устанавливается равной размеру арендной платы за земельный участок (земельные участки), который (которые) будет предоставлен (будут предоставлены) победителю или иному участнику торгов в целях исполнения ими договора о комплексном развитии территории, подлежащей уплате указанным лицом за 3 календарных месяца начиная со дня, следующего за днем заключения соответствующего договора.

4.2. Размер арендной платы в отношении земельного участка (земельных участков), указанного (указанных) в подпункте 4.1 настоящего пункта, определяется на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

4.3. В случае если предметом торгов является право на заключение договора о комплексном развитии территории в отношении части подлежащей такому развитию территории, размер арендной платы определяется исходя из площади земельного участка (земельных участков), составляющего (составляющих) определенную в соответствующем договоре часть подлежащей комплексному развитию территории.

ПРИЛОЖЕНИЕ 7

к Указу Главы
Донецкой Народной Республики
от 29 ноября 2023 г. № 580

ПЕРЕЧЕНЬ

**предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства, указываемых в решении
о комплексном развитии территории**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков.
 2. Минимальные отступы от границ земельных участков.
 3. Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка.
 5. Коэффициент застройки.
 6. Коэффициент плотности застройки.
 7. Минимальный процент озеленения земельного участка.
-