



ПРАВИТЕЛЬСТВО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

28.12.2024 № 1757-ПП

г. Красногорск

О внесении изменений в Положение о комплексном развитии территории Московской области и утверждении Примерной формы положения об установлении соответствия домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов критериям для включения их в территорию комплексного развития жилой застройки

В целях оптимизации порядка комплексного развития территории Московской области Правительство Московской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в Положение о комплексном развитии территорий Московской области, утвержденное постановлением Правительства Московской области от 26.01.2021 № 29/3 «О порядке комплексного развития территорий в Московской области» (с изменениями, внесенными постановлениями Правительства Московской области от 22.10.2021 № 1053/33, от 29.12.2021 № 1482/45, от 29.12.2021 № 1500/45, от 01.03.2022 № 167/8, от 13.04.2022 № 370/13, от 09.06.2023 № 382-ПП, от 12.07.2023 № 503-ПП, от 05.10.2023 № 808-ПП, от 22.11.2023 № 1110-ПП, от 13.12.2023 № 1199-ПП, от 29.02.2024 № 176-ПП, от 03.06.2024 № 538-ПП, от 04.06.2024 № 557-ПП, от 19.08.2024 № 888-ПП, от 28.12.2024 № 1751-ПП).

2. Утвердить прилагаемую Примерную форму Положения об установлении соответствия домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов критериям

для включения их в территорию комплексного развития жилой застройки (далее – Примерная форма положения).

3. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Московской области:

1) образовать Комиссии по выявлению и установлению соответствия домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов критериям для включения в территорию комплексного развития жилой застройки (далее – Комиссия);

2) утвердить:

состав Комиссии;

положение об установлении соответствия домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов критериям для включения их в территорию комплексного развития жилой застройки в соответствии с Примерной формой положения.

4. Министерству информации и молодежной политики Московской области обеспечить официальное опубликование (размещение) настоящего постановления на сайте Правительства Московской области в Интернет-портале Правительства Московской области (www.mosreg.ru) и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

5. Настоящее постановление вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

Первый Вице-губернатор
Московской области – Председатель
Правительства Московской области



И.Н. Габдрахманов

УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением Правительства
Московской области

от 28.12.2024 № 1757-ПП

ИЗМЕНЕНИЯ,

**которые вносятся в Положение о комплексном развитии территорий
в Московской области, утвержденное постановлением Правительства
Московской области от 26.01.2021 № 29/3 «О порядке комплексного
развития территорий в Московской области»**

1. Пункт 2.2 дополнить подпунктами 2.2.4, 2.2.5 следующего содержания:

«2.2.4. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, могут быть включены и изъяты для государственных или муниципальных нужд земельные участки с расположенными на них домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, которые соответствуют одному или нескольким из следующих критериев:

1) признанные непригодными для проживания в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»;

2) физический износ которых составляет:

если основные конструктивные элементы выполнены из древесных строительных материалов - не менее 60%;

если основные конструктивные элементы выполнены из иных строительных материалов, за исключением древесных - не менее 70%;

3) имеющие ненадлежащее техническое состояние в соответствии с Заключением специализированной организации;

4) у которых отсутствует две и более централизованных систем инженерно-технического обеспечения (за исключением индивидуальных систем): теплоснабжения;

водоснабжения;

водоотведения.

2.2.5. Соответствие домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов критериям, установленным подпунктом 2.2.4 пункта 2.2 настоящего Положения устанавливается решением Комиссии по выявлению и установлению соответствия домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов критериям для включения в территорию комплексного развития жилой застройки.».

2. В пункте 9.1 слова «со дня одобрения Градостроительным советом Московской области» заменить словами «со дня получения официального письма Минжилполитики Московской области о согласовании и одобрении на Градостроительном совете Московской области».



УТВЕРЖДЕНА
постановлением Правительства
Московской области
от 28.12.2024 № 1757-ПП

**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ СООТВЕТСТВИЯ
ДОМОВ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ, ОБЪЕКТОВ
ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, САДОВЫХ
ДОМОВ КРИТЕРИЯМ, ДЛЯ ВКЛЮЧЕНИЯ ИХ В ТЕРРИТОРИЮ
КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
_____ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ/ГОРОДСКОГО ОКРУГА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение об установлении соответствия домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов критериям, для включения их в территорию комплексного развития жилой застройки _____ муниципального образования/городского округа Московской области (далее – Положение) регламентирует процедуры, связанные с выявлением и установлением соответствия домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов (далее – Объекты), которые не признаны аварийными (непригодными для проживания) в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации, критериям, установленным Постановлением Правительства Московской области от 26.01.2021 № 29/3 «О порядке комплексного развития территорий в Московской области», которые характеризуют высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние и/или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения Объектов (далее – Критерии).

1.2. Действие настоящего Положения распространяется на Объекты, независимо от их формы собственности, расположенные на территории _____ муниципального образования/городского округа Московской области.

1.3. Установление соответствия Объектов Критериям осуществляется

на основании решения Комиссии _____ муниципального образования/ городского округа Московской области по выявлению и установлению соответствия домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов критериям для включения их в территорию комплексного развития жилой застройки (далее – Комиссия).

II. Порядок установления соответствия домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов критериям, для включения их в территорию комплексного развития жилой застройки

2.1. Выявление Объектов, которые по результатам визуального осмотра, имеют высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние и/или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения домов осуществляется в рамках мониторинга земельных участков, органами муниципального земельного контроля _____ муниципального образования/городского округа Московской области;

2.2. В течении 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления информации, указанной в пункте 2.1, в _____ (наименование уполномоченного органа местного самоуправления _____ муниципального образования/городского округа Московской области) информации об Объектах, которые по результатам визуального осмотра, имеют высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние и/или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения, _____ (наименование уполномоченного органа местного самоуправления _____ муниципального образования/городского округа Московской области):

а) запрашивает сведения о правообладателе Объекта;

б) направляет запросы в ресурсоснабжающие организации, с целью установления наличия или отсутствия централизованных сетей инженерно-технического обеспечения;

в) осуществляет визуальный осмотр Объекта, по результатам которого составляет акт визуального осмотра в соответствии с Приложением 1 к настоящему Положению, обязательным приложением к акту визуального осмотра является фото и/или видео материалы визуального осмотра (далее – Акт осмотра). Акт осмотра подписывается уполномоченными лицами _____ (наименование уполномоченного органа местного самоуправления _____ муниципального образования/городского округа Московской области).

2.3. _____ (наименование уполномоченного органа местного самоуправления _____ муниципального образования/городского округа

Московской области) на основании анализа Акта осмотра и иных полученных материалов составляет заключение, согласно Приложению 2 к настоящему Положению, и принимает одно из следующих решений:

а) о необходимости привлечения специализированной организации для проведения обследования Объекта;

б) об отсутствии необходимости в привлечении специализированной организации для проведения обследования Объекта.

Заключение подписывается уполномоченным лицом _____
(наименование уполномоченного органа местного самоуправления _____
муниципального образования/городского округа Московской области).

2.4. Определение физического износа и/или ненадлежащего технического состояния Объектов, и/или наличия/отсутствия индивидуальных сетей инженерно-технического обеспечения устанавливается согласно заключению специализированной организации, оснащенной техническим оборудованием и имеющей в своем составе специалистов, обладающих опытом в области проведения аналогичных обследований, привлеченной для проведения обследования Объектов на основании государственного или муниципального контракта.

Заключение специализированной организации должно содержать объем сведений, достаточный для определения физического износа и/или ненадлежащего технического состояния объектов капитального строительства, и/или наличия/отсутствия индивидуальных сетей инженерно-технического обеспечения (далее – Заключение специализированной организации).

2.5. Наличие/отсутствие индивидуальных сетей инженерно-технического обеспечения также может быть установлено Актом осмотра.

2.6. В целях проведения оценки установления соответствия домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов критериям для включения их в территорию комплексного развития жилой застройки органом местного самоуправления _____ муниципального образования/городского округа Московской области принимается решение о создании Комиссии.

2.7. В состав Комиссии включаются представители органов, уполномоченных на проведение инвентаризации, ресурсоснабжающих организаций (при необходимости), а также должностные лица _____ (наименование уполномоченного органа местного самоуправления _____ муниципального образования/городского округа Московской области), наделенные полномочиями по регулированию жилищно-коммунального хозяйства, имущественных отношений, архитектурной деятельности, земельного контроля.

2.8. После получения Заключения специализированной организации _____ (наименование уполномоченного органа местного самоуправления _____ муниципального образования/городского округа Московской области) в течение 8 (восьми) рабочих дней назначает дату, время и место проведения заседания Комиссии, о чем уведомляет членов Комиссии и правообладателей рассматриваемых Комиссией Объектов, и земельных участков, не менее чем, за 5 (пять) рабочих дней до дня заседания Комиссии.

2.9. Собственники и/или правообладатели Объектов и земельных участков, на которых они расположены, либо уполномоченные ими лица участвуют в Комиссии и имеют право совещательного голоса.

2.10. Процедура по принятию решения Комиссией включает:

а) рассмотрение Комиссией Заключения специализированной организации, актов визуального осмотра, ответов ресурсоснабжающих организаций о наличии/отсутствии централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и иных документов, полученных _____ (наименование уполномоченного органа местного самоуправления _____ муниципального образования/городского округа Московской области), в целях установления соответствия критериям, характеризующим высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние и/или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения Объектов;

б) принятие одного из следующих решений:

о соответствии Объектов критериям, установленным Постановлением Правительства Московской области от 26.01.2021 № 29/3 «О порядке комплексного развития территорий в Московской области», которые характеризуют высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние и/или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения Объектов;

о несоответствии Объектов критериям, установленным Постановлением Правительства Московской области от 26.01.2021 № 29/3 «О порядке комплексного развития территорий в Московской области», которые характеризуют высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние и/или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения Объектов;

об отложении заседания Комиссии с целью дополнительного исследования и/или направления запросов в компетентные органы и организации. В случае отложения заседания Комиссии дата и время проведения Комиссии может быть установлена на заседании Комиссии или установлена после получения необходимых сведений и материалов, в порядке принятом на заседании Комиссии, что фиксируется в Протоколе заседания Комиссии;

об отмене ранее принятых на заседании Комиссии решениях.

2.11. Решение Комиссии фиксируется в Протоколе заседания Комиссии, который ведет Секретарь заседания Комиссии.

Каждый член Комиссии обладает одним голосом.

Решение Комиссии принимается большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии.

Если число голосов «за» и «против» при принятии решения равно, решающим является голос председателя Комиссии.

Составление Комиссией Протокола заседания Комиссии по форме согласно Приложению 3 к настоящему Порядку.

Протокол заседания Комиссии подписывается всеми присутствующими на заседании членами Комиссии и утверждается Председателем Комиссии.

Уведомление собственников и/или правообладателей Объектов о результатах заседания Комиссии. Уведомление должно быть направлено в течении 5 рабочих дней после проведения заседания. К уведомлению о проведении Комиссии должен быть приложен протокол заседания Комиссии.

2.12. В случае, если в соответствии с решением Комиссии Объект соответствует критериям, установленным Постановлением Правительства Московской области от 26.01.2021 № 29/3 «О порядке комплексного развития территорий в Московской области», которые характеризуют высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние и/или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения Объектов, такой объект включается в Реестр Объектов, соответствующих указанным Критериям. Реестр публикуется на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

2.13. Обжалование решений Комиссии осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Приложение 1
к Примерной форме
Положения
об установлении
соответствия домов
блокированной застройки,
объектов индивидуального
жилищного строительства,
садовых домов критериям
для включения
в территорию
комплексного развития
жилой застройки

АКТ
визуального осмотра

Время: _____ «__» _____ 20__ г.

Визуальный осмотр произведен в составе:

(ФИО, занимаемая должность и место работы)

(ФИО., занимаемая должность и место работы)

проведен визуальный осмотр:

Наименование объекта:

Адрес (адресный ориентир) объекта:

Кадастровый номер объекта:

Сведения о правообладателе(ях) объекта:

(в отношении юридических лиц - наименование и местонахождение, индивидуальный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер;

в отношении физических лиц - фамилия, имя, отчество

и адрес места жительства лица, телефоны (при наличии); если застройщик

(правообладатель) не установлен, указывается: «не установлен»)

Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект:

_____;

Сведения о правообладателе(ях) земельного участка, на котором расположен объект:

_____;

Дополнительные сведения *(при необходимости)*

_____;

По результатам визуального осмотра установлено:

(Информация о физическом износе объекта, информация об наличии либо отсутствии инженерных систем (тепло-, водо-снабжение и водоотведение).

Подписи:

_____;

(ФИО, подпись)

(ФИО, подпись)

Приложение 2
к Примерной форме
Положения об установлении
соответствия домов
блокированной застройки,
объектов индивидуального
жилищного строительства,
садовых домов критериям
для включения в территорию
комплексного развития
жилой застройки

Заключение
о необходимости привлечения специализированной организации
для проведения обследования объекта

«__» _____ 20__ г.

(уполномоченные лица органа местного самоуправления)

Рассмотрев следующие документы:

(выписки из ЕГРН, Акт визуального осмотра, ответы ресурсоснабжающих организаций и иные документы)

На основании

*(указываются конкретные факторы, повлекшие вывод
о необходимости/отсутствии необходимости привлечения специализированной
организации)*

Пришли к выводу о необходимости/отсутствии необходимости привлечения
специализированной организации в целях обследования

(указывается наименование объекта, кадастровый номер, адрес (ориентир))

Подписи:

(ФИО, подпись)

(ФИО, подпись)

Приложение 3
к Примерной форме
Положения
об установлении
соответствия домов
блокированной застройки,
объектов индивидуального
жилищного строительства,
садовых домов критериям
для включения
в территорию
комплексного развития
жилой застройки

УТВЕРЖДАЮ
Председатель Межведомственной комиссии

" " 20__ г.
(Ф.И.О.)

Протокол Комиссии
по выявления и установления соответствия критериям, характеризующим высокий
уровень износа, ненадлежащее техническое состояние и/или отсутствие систем
инженерно-технического обеспечения домов блокированной застройки, объекты
индивидуального жилищного строительства, садовых домов, которые не признаны
аварийными (непригодными для проживания) в соответствии с Постановлением
Правительства российской Федерации

№ _____ Дата _____ Время _____

Место проведения: _____

Комиссия в составе председателя

(ФИО, занимаемая должность и место работы)

и членов комиссии

(ФИО, занимаемая должность и место работы)

при участии

(ФИО собственника (правообладателя) Объекта или уполномоченного им лица)
по результатам рассмотренных документов _____
(выписки из ЕГРН, Акт визуального осмотра, ответы ресурсоснабжающих организаций и иные документы)

Форма проведения заседания: очное голосование

Дата и место подведения итогов голосования: соответствует дате и месту проведения заседания (или иное)

Общее количество голосов, которыми обладают члены Комиссии: _____

Общее количество голосов членов Комиссии: _____

Председательствующий на заседании, ответственный за подсчет голосов:
_____ (ФИО Председателя Комиссии)

Секретарь комиссии: _____ (должность, ФИО).

Приглашенные (без права голосования):

_____ (ФИО, реквизиты представителя по доверенности)

Кворум имеется, заседание правомочно.

Повестка дня:

Рассмотрение материалов _____
(выписки из ЕГРН, Акт визуального осмотра, ответы ресурсоснабжающих организаций и иные документы)

на основании заключения специализированной организации _____,
(указывается реквизиты заключения специализированной организации)

с целью принятия решения о соответствии/не соответствии

_____ (указывается наименование объекта, кадастровый номер, адрес (ориентир))

критериям, установленным Постановлением Правительства Московской области от 26.01.2021 № 29/3 «О порядке комплексного развития территорий в Московской области», которые характеризуют высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние и/или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения Объектов.

На основании

_____ (указываются основания принятого решения)

Приняли решения о

Отражение итогов голосования:

Число голосов за каждый из вариантов голосования:

Вариант голосования	Количество голосов
ЗА <i>(соответствует критериям)</i>	
ПРОТИВ <i>(не соответствует критериям)</i>	
ВОЗДЕРЖАЛСЯ	

Голоса за вариант голосования «ЗА» составляют ____ % голосов членов Комиссии, принявших участие в заседании.

Приложение к протоколу:

1. Заключение специализированной организации;
2. Акт визуального осмотра;
3. Перечень иных документов и материалов.

Подписи:

Председатель Комиссии _____ *(подпись ФИО)*;

Секретарь Комиссии _____ *(подпись ФИО)*;

Члены Комиссии _____ *(подпись ФИО)*.

