



ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛУГАНСКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

18 декабря 2025 г.

№ 296/25

г. Луганск

Об утверждении нормативных правовых актов Луганской Народной Республики, устанавливающих особенности комплексного развития территорий в Луганской Народной Республике

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Луганской Народной Республики от 20 марта 2025 г. № 143-I «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Луганской Народной Республике», руководствуясь Законом Луганской Народной Республики от 30 марта 2023 г. № 430-III «О Правительстве Луганской Народной Республики» (с изменениями), Правительство Луганской Народной Республики п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1. Порядок согласования с уполномоченным исполнительным органом Луганской Народной Республики в сфере комплексного развития территорий проекта решения о комплексном развитии территории жилой или нежилой застройки, подготовленного главой местной администрации.

1.2. Порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством Луганской Народной Республики или главой местной администрации.

1.3. Порядок определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в случае если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается Правительством Луганской Народной Республики или главой местной администрации.

1.4. Порядок определения начальной цены торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории, в случае если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Луганской Народной Республики или главой местной администрации.

1.5. Порядок заключения договора о комплексном развитии территорий по инициативе правообладателей без проведения торгов на право заключения такого договора.

1.6. Перечень дополнительных требований к участникам торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории.

1.7. Порядок приобретения собственниками жилого помещения за доплату жилых помещений большей площади и / или жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, 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.

1.8. Стандарты жилых помещений, предоставляемых собственникам жилых помещений, нанимателям жилых помещений взамен освобождаемых жилых помещений, в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

1.9. Порядок передачи владельцем специального счета прав на специальный счет Луганской Народной Республике или муниципальному образованию после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном жилом доме, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность к лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

1.10. Правила заключения оператором комплексного развития территорий соглашения с уполномоченным исполнительным органом Луганской Народной Республики или уполномоченным органом местного самоуправления в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Луганской Народной Республики, главой местной администрации.

1.11. Перечень иных объектов недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных и муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, помимо объектов недвижимого имущества, определенных пунктами 1–3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правительством Российской Федерации, и объектов недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных и муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилой застройки.

1.12. Случаи, 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.

2. Определить, что в рамках комплексного развития территорий нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и имеющим в собственности

или в пользовании на условиях социального найма жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, устанавливаются в соответствии с частью 2 статьи 50 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Определить, что уполномоченным исполнительным органом Луганской Народной Республики в сфере комплексного развития территорий является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Луганской Народной Республики.

4. Рекомендовать органам местного самоуправления разработать и принять муниципальные нормативные правовые акты, регулирующие правоотношения в соответствующей сфере.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Луганской Народной Республики Костенко Е.Н.

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

Председатель Правительства
Луганской Народной Республики

Е.В. Ковальчук

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Луганской Народной Республики
от 18 декабря 2025 г. № 296/25

ПОРЯДОК

согласования с уполномоченным исполнительным органом Луганской Народной Республики в сфере комплексного развития территорий проекта решения о комплексном развитии территории жилой или нежилой застройки, подготовленного главой местной администрации

1. Порядок согласования с уполномоченным исполнительным органом Луганской Народной Республики в сфере комплексного развития территорий проекта решения о комплексном развитии территории жилой или нежилой застройки, подготовленного главой местной администрации (далее – Порядок), определяет процедуру согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации, с уполномоченным исполнительным органом Луганской 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 Луганской Народной Республики в соответствии с нормативными правовыми актами Луганской Народной Республики согласование проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки осуществляется в соответствии с Порядком.

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

3. Подготовленный главой местной администрации проект решения о комплексном развитии территории (далее – проект решения) направляется на согласование в исполнительные органы Луганской Народной Республики, определенные в соответствии с пунктом 4 Порядка, и уполномоченный орган.

4. Проект решения подлежит обязательному согласованию со следующими исполнительными органами Луганской Народной Республики:

1) Министерством топлива, энергетики и угольной промышленности Луганской Народной Республики – в части включения в проект решения сетей инженерно-технического обеспечения;

2) Министерством природных ресурсов и экологии Луганской Народной Республики – в части включения в проект решения особо охраняемых природных территорий;

3) Министерством культуры Луганской Народной Республики – в части включения в проект решения объектов культурного наследия федерального или регионального значения выявленных объектов культурного наследия;

4) Министерством имущественных и земельных отношений Луганской Народной Республики – в части границ территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии.

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

6. Для согласования проекта решения в исполнительные органы предоставляются:

- 1) проект решения;
- 2) пояснительная записка к проекту решения, требования к которой устанавливаются правовым актом уполномоченного органа;
- 3) копия документа о согласовании проекта решения федеральными органами исполнительной власти (в случае если это требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации или Луганской Народной Республики).

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

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

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

9. Уполномоченный орган местного самоуправления в срок не позднее 10-го календарного дня после получения заключений о согласии с проектом решения от исполнительного органа (исполнительных органов) направляет проект решения для согласования в уполномоченный орган.

10. Для согласования проекта решения в уполномоченный орган предоставляются:

- 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 законодательством);
- 4) копия заключения исполнительного органа, предусмотренного (предусмотренных) пунктом 7 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 исполнительными органами проекта решения получено хотя бы одно заключение о несогласии с ним, такой проект решения не направляется в уполномоченный орган.

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 одного из следующих оснований:

1) непредоставление одного из документов, указанных в пункте 10 Порядка;

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

3) если земельные участки, которые включены в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для размещения объектов федерального или республиканского 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;

4) 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 приведет к снижению минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры;

5) 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 исполнительной власти, исполнительными органами Луганской Народной Республики, органами местного самоуправления полномочий, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Луганской Народной Республики, а также муниципальными правовыми актами, определяющими статус таких органов (в том числе объектов недвижимого имущества, закрепленных за государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями);

в) деятельности федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов Луганской 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);

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

7) если земельные участки, которые включены в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для нужд органов государственной власти Луганской Народной Республики, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации или Луганской 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 уполномоченный орган местного самоуправления не позднее рабочего дня, следующего за днем утверждения соответствующего заключения.

15. Проект решения может быть представлен уполномоченным органом местного самоуправления в исполнительный орган или уполномоченный орган на повторное согласование, которое осуществляется в соответствии с положениями Порядка.

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Луганской Народной Республики
от 18 декабря 2025 г. № 296/25

ПОРЯДОК
реализации решения о комплексном развитии территории
жилой застройки, принимаемого Правительством
Луганской Народной Республики или главой местной администрации

1. Порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством Луганской Народной Республики или главой местной администрации (далее – Порядок), определяет механизм реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством Луганской Народной Республики или главой местной администрации.

2. Уполномоченный орган Луганской Народной Республики в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки Правительством Луганской Народной Республики, уполномоченный орган местного самоуправления Луганской Народной Республики в сфере комплексного развития территории (далее – уполномоченный орган местного самоуправления) в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки главой местной администрации:

1) принимает решение о проведении торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством Луганской Народной Республики или органом местного самоуправления Луганской Народной Республики решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическими лицами, определенными Правительством Луганской Народной Республики);

2) осуществляет действия и мероприятия, направленные на заключение по результатам торгов (конкурса или аукциона) договора о комплексном развитии территории жилой застройки, утверждение документации по планировке территории жилой застройки, а также иные мероприятия в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

3. Проведение торгов (конкурса или аукциона) в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации, с учетом положений статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Начальная цена торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принято Правительством Луганской Народной Республики или главой местной администрации, рассчитывается соответственно уполномоченным органом Луганской Народной Республики или уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с Порядком определения начальной цены торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории, в случае если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Луганской Народной Республики или главой местной администрации, утвержденным Правительством Луганской Народной Республики.

4. Заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – договор) осуществляется в соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Договор заключается между уполномоченным органом Луганской Народной Республики (в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки Правительством Луганской Народной Республики) или уполномоченным органом местного самоуправления (в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки главой местной администрации), с одной стороны, и победителем торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – победитель торгов), с другой стороны.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от заключения договора такой договор заключается с иным участником торгов (конкурса или аукциона), имеющим право на заключение договора, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Заключение договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме осуществляется в соответствии с правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5. Подготовка документации по планировке территории в целях комплексного развития территории жилой застройки осуществляется победителем торгов без принятия решения о ее подготовке в срок, определенный в договоре.

Подготовка и утверждение документации по планировке территории осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Луганской Народной Республики.

6. После утверждения документации по планировке территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, победитель торгов направляет в уполномоченный орган Луганской Народной Республики или уполномоченный орган местного самоуправления подписанные со своей стороны:

1) график поэтапного освобождения земельных участков от обременений правами третьих лиц и сноса многоквартирных домов, объектов индивидуального жилищного строительства, домов блокированной застройки, садовых домов, соответствующих критериям, установленным статьей 5 Закона Луганской Народной Республики от 20 марта 2025 г. № 143-І «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Луганской Народной Республике», иных зданий, строений, сооружений (график сноса), которым должно быть предусмотрено, что в первоочередном порядке подлежат отселению и сносу многоквартирные дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, если иное не предусмотрено договором;

2) график очередности передачи в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления лицам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения, из многоквартирных домов, подлежащих сносу;

3) график изъятия для государственных или муниципальных нужд земельных участков с находящимися на них объектами капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, включая сроки принятия решения уполномоченным органом Луганской Народной Республики, уполномоченным органом местного самоуправления, и выплаты за них возмещения;

4) график заключения договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии жилой застройки;

5) график строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории;

6) график уплаты или предоставления исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления денежных средств для выплаты гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости, максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

Проект договора с прилагаемыми к нему графиками, указанными в подпунктах 1–6 настоящего пункта, включается в состав аукционной документации либо конкурсной документации.

6.1. При наличии утвержденного проекта планировки территории образование земельных участков из земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии и (или) заключен договор о комплексном развитии территории, графики, указанные в подпунктах 1–6 пункта 6 Порядка,

предоставляются победителем торгов на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

7. В случае если представленные победителем торгов графики по своему содержанию и последовательности этапов выполнения работ по комплексному развитию территории жилой застройки будут не соответствовать и (или) противоречить утвержденной документации по планировке территории, уполномоченный орган Луганской Народной Республики или уполномоченный орган местного самоуправления со своей стороны направляет в адрес победителя торгов письменный мотивированный отказ от их подписания с указанием причин.

После получения отказа победитель торгов устраняет его причины и повторно направляет графики на подписание в уполномоченный орган Луганской Народной Республики или уполномоченный орган местного самоуправления.

8. После подписания обеими сторонами договора победитель торгов направляет письменные уведомления собственникам жилых и нежилых помещений, а также нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, с учетом очередности их расселения.

9. В письменном уведомлении, указанном в пункте 8 Порядка, в зависимости от вида прав на жилые помещения и их характеристик должна быть указана следующая информация:

1) размер равноценного возмещения за жилое помещение (квартиру), определенный в соответствии с требованиями жилищного законодательства Российской Федерации и предлагаемый к выплате собственнику для заключения договора купли-продажи данного жилого помещения, за исключением случаев, когда в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации предоставление равноценного возмещения не допускается;

2) в уведомлении, направляемом собственнику (сособственникам) жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние дети, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, инвалиды, указывается информация о характеристиках отдельной квартиры (общая и жилая площадь, место нахождения, этажность дома / этаж, материал стен дома, год постройки), которая будет предоставлена им по их выбору в собственность или в общую собственность взамен освобождаемого ими жилого помещения с зачетом его стоимости (не менее двух вариантов);

3) в уведомлении, направляемом собственнику или сособственникам комнаты (комнат) в коммунальной квартире, указывается информация о характеристиках отдельной квартиры (общая и жилая площадь, место нахождения, этажность дома / этаж, материал стен дома, год постройки), которая будет предоставлена им по их выбору в собственность или в общую собственность взамен выплаты равноценного возмещения за освобождаемую комнату (комнаты) (не менее двух вариантов);

4) в случае если собственник или сособственники комнаты (комнат) в коммунальной квартире признаны в установленном порядке нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, в целях улучшения жилищных условий, в уведомлении указывается информация о характеристиках отдельной квартиры (общая и жилая площадь, место нахождения, этажность дома / этаж, материал стен дома, год постройки), площади, определяемой по норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма на одного человека, установленной в соответствии с частью 2 статьи 50 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая будет предоставлена взамен выплаты равноценного возмещения за освобождаемую комнату (комнаты) (не менее двух вариантов);

5) в случае если собственник жилого помещения (квартиры) признан в установленном порядке нуждающимся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, в целях улучшения жилищных условий, в уведомлении указывается информация о характеристиках квартиры (общая и жилая площадь, место нахождения, этажность дома / этаж, материал стен дома, год постройки), определенных по норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации и Луганской Народной Республики, которая будет предоставлена ему взамен выплаты равноценного возмещения за освобождаемое жилое помещение (квартиру) (не менее двух вариантов);

6) в уведомлении, направляемом нанимателям по договору социального найма жилого помещения (квартиры), указывается информация о характеристиках другого жилого помещения, которое будет предоставлено им взамен освобождаемого ими жилого помещения (квартиры) (общая и жилая площадь, место нахождения, этажность дома / этаж, материал стен дома, год постройки), с учетом требования жилищного законодательства Российской Федерации о том, что общая площадь, количество комнат и жилая площадь предоставляемого жилого помещения должны быть не меньше общей площади, количества комнат и жилой площади освобождаемого жилого помещения (квартиры) (не менее двух вариантов);

7) в случае если наниматель (наниматели) по договору социального найма жилого помещения (квартиры), комнаты или комнат в коммунальной квартире признан (признаны) в установленном порядке нуждающимся (нуждающимися) в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, в целях улучшения жилищных условий, в уведомлении указывается информация о характеристиках квартиры (общая и жилая площадь, место нахождения, этажность дома / этаж, материал стен дома, год постройки), определенных по норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленной Правительством Луганской Народной Республики, которая будет предоставлена нанимателю (нанимателям) взамен освобождаемого жилого помещения (квартиры), комнаты (комнат) (не менее двух вариантов).

10. Выплата собственникам жилых помещений равноценного возмещения или предоставление другого жилого помещения взамен освобождаемого, в том числе нанимателям по договору социального найма, осуществляется победителем торгов в сроки реализации соответствующего этапа комплексного развития территории жилой застройки.

Другие жилые помещения, предоставляемые взамен освобождаемых жилых помещений, занимаемых ранее инвалидами и (или) семьями с детьми-инвалидами, должны соответствовать организационным, инженерно-техническим и иным требованиям по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме для нужд инвалидов, установленным Правительством Российской Федерации.

11. После получения одного из уведомлений, указанных в пункте 9 Порядка, собственник жилого помещения (квартиры) или комнат (комнаты) в коммунальной квартире информирует победителя торгов о принятом им одним из указанных ниже решений о:

1) согласия на выплату равноценного возмещения за освобождаемое им жилое помещение;

2) согласия на предоставление ему одного из предложенных вариантов другого жилого помещения с зачетом стоимости предоставляемого жилого помещения в размере равноценного возмещения взамен освобождаемого им жилого помещения;

3) согласия с одним из вариантов предоставления отдельной квартиры взамен освобождаемой комнаты (комнат) в коммунальной квартире;

4) согласия с одним из вариантов предоставления жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма в случае, если собственник освобождаемого жилого помещения признан нуждающимся в улучшении жилищных условий.

12. Вместо выплаты равноценного возмещения за освобождаемое жилое помещение (квартиру) его собственник, не признанный в установленном порядке нуждающимся в улучшении жилищных условий, вправе в течение 30 дней подать заявление в письменном виде и направить его в адрес победителя торгов о предоставлении ему равнозначного жилого помещения, соответствующего стандартам, устанавливаемым к жилым помещениям, предоставляемым взамен освобождаемых жилых помещений при осуществлении комплексного развития территорий жилой застройки, утверждаемым Правительством Луганской Народной Республики или муниципальным нормативным правовым актом, расположенного на территории Луганской Народной Республики (далее – равнозначное жилое помещение).

13. Вместо предоставления одного из предложенных вариантов другого жилого помещения, в том числе равнозначного жилого помещения, с зачетом его стоимости в размере равноценного возмещения взамен освобождаемого жилого помещения его собственник, не признанный в установленном порядке нуждающимся в улучшении жилищных условий, вправе подать в письменном виде и направить в адрес победителя торгов заявление о готовности приобрести

за доплату жилое помещение большей площади и / или жилое помещение, имеющее большее количество комнат, чем предоставляемое ему жилое помещение, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищной субсидии и социальной выплаты, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников в порядке, установленном Правительством Луганской Народной Республики.

14. После получения от собственника освобождаемого жилого помещения уведомления с одним из решений, указанных в пункте 11 Порядка, победитель торгов осуществляет подбор не менее трех вариантов других жилых помещений для приобретения одного из них собственником освобождаемого жилого помещения и направляет информацию об указанных жилых помещениях в адрес собственника освобождаемого жилого помещения.

15. После получения уведомления с информацией, указанной в подпунктах 6 и 7 пункта 9 Порядка, наниматель жилого помещения (квартиры) или комнаты (комнат) в коммунальной квартире направляет в адрес победителя торгов информацию о принятом им одном из указанных ниже решений о:

1) согласии на предоставление ему одного из предложенных вариантов другого жилого помещения (квартиры) по договору социального найма с общей площадью, количеством комнат и жилой площадью не меньше общей площади, количества комнат и жилой площади освобождаемого им жилого помещения, в том числе на предоставление ему равнозначного жилого помещения;

2) согласии с одним из вариантов предоставления отдельной квартиры взамен освобождаемой комнаты (комнат) в коммунальной квартире;

3) согласии с одним из вариантов предоставления жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, в случае если наниматель освобождаемого жилого помещения признан нуждающимся в улучшении жилищных условий, во внеочередном порядке при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

16. Предоставление равнозначного жилого помещения взамен освобождаемого собственником или нанимателем жилого помещения, отдельной квартиры взамен освобождаемой собственником или нанимателем комнаты (комнат) в коммунальной квартире во включенном в решение о комплексном развитии жилой территории многоквартирном доме, а также жилых помещений, предоставляемых во внеочередном порядке по договору социального найма в целях улучшения жилищных условий, площадью, определяемой по норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма на одного человека, установленной в соответствии с частью 2 статьи 50 Жилищного кодекса Российской Федерации, в собственность или общую либо общедолевую собственность двух и более лиц осуществляется победителем торгов за счет собственных и (или) привлеченных средств без взимания доплаты, если иное не предусмотрено договором.

Общая площадь отдельной квартиры, предоставляемой взамен комнаты (комнат) в коммунальной квартире, должна быть не меньше суммы жилой площади комнаты (комнат) и идеальной доли собственника (сособственников) или нанимателя комнаты (комнат), исчисляемой в квадратных метрах, в общей площади мест общего пользования в коммунальной квартире, приходящейся на жилую площадь освобождаемой комнаты (комнат).

Нанимателям, собственникам и участникам общей собственности на комнату (комнаты) в коммунальной квартире предоставляется отдельная квартира, общая площадь, жилая площадь которой и количество комнат в которой не меньше общей площади, жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении без учета жилых площадей каждой из освобождаемых комнат.

Отдельная квартира предоставляется в границах того же населенного пункта, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

17. Выплата равноценного возмещения собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными, подлежащими сносу и включенными в границы территории жилой застройки, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, предоставление другого жилого или нежилого помещения вместо выплаты равноценного возмещения, а также предоставление других жилых помещений взамен освобождения жилых помещений, находящихся в пользовании на основании договора социального найма жилых помещений, осуществляются за счет собственных и привлеченных средств победителя торгов в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено договором.

18. Победитель торгов после получения уведомления от собственника или от нанимателя жилого помещения, подлежащего освобождению, о принятом им окончательном решении об условиях перехода прав на освобождаемое им жилое помещение к победителю торгов или в случае неполучения такого уведомления от собственника или нанимателя жилого помещения направляет в их адрес соответствующие проекты договоров, которые должны быть подписаны сторонами не позднее 45 дней со дня получения собственником или нанимателем подлежащего освобождению жилого помещения проекта договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение лицу, с которым заключен нотариально удостоверенный договор.

19. В случае если договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение и подлежащий заключению в обязательном порядке в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, в установленный срок не был заключен сторонами, в том числе в связи с отказом собственника жилого помещения, подлежащего освобождению, от подписания его со своей стороны, победитель торгов согласно части 14

статьи 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации вправе обратиться в суд с требованием об освобождении жилого помещения и о передаче его в собственность победителя торгов.

20. Освобождение жилых помещений их прежними собственниками и нанимателями в рамках реализации заключенных с ними договоров и передача их по акту приема-передачи победителю торгов или уполномоченному органу Луганской Народной Республики, уполномоченному органу местного самоуправления свободными от всех личных вещей и со снятием с регистрационного учета всех членов семьи и иных лиц по месту постоянного и (или) временного проживания с прежнего адреса осуществляются в срок не позднее 30 дней после получения собственником по договору купли-продажи денежных средств в качестве равноценного возмещения за освобождаемое жилое помещение либо после регистрации права собственности или заключения в установленном порядке договора социального найма на другое жилое помещение, предоставленное взамен освобождаемого.

21. Размер равноценного возмещения за нежилые помещения в многоквартирных домах, отвечающие критериям, установленным Правительством Луганской Народной Республики в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, определяется по правилам определения размера равноценного возмещения за жилое помещение в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

По соглашению с собственником нежилого помещения победитель торгов вправе предоставить ему другое нежилое помещение с зачетом его стоимости в размер равноценного возмещения за освобождаемое нежилое помещение.

22. По заявлению собственника нежилого помещения о предоставлении ему другого нежилого помещения общей площадью не меньше общей площади освобождаемого нежилого помещения и с таким же набором помещений полезной площадью не меньше освобождаемых победитель торгов вправе предоставить ему такое помещение при условии, если размер рыночной стоимости другого нежилого помещения будет не менее размера равноценного возмещения за освобождаемое нежилое помещение.

Если рыночная стоимость другого нежилого помещения будет превышать размер равноценного возмещения за освобождаемое нежилое помещение, оно может быть предоставлено собственнику при условии доплаты с его стороны в размере разницы между рыночной стоимостью другого нежилого помещения и размером равноценного возмещения за освобождаемое нежилое помещение, которые определены на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

23. Освобождение нежилых помещений их прежними собственниками и арендаторами (субарендаторами) и передача их по акту приема-передачи победителю торгов свободными от всего имущества собственников, арендаторов (субарендаторов) и иных лиц осуществляется после получения собственником по договору купли-продажи денежных средств в качестве

равноценного возмещения за освобождаемое нежилое помещение либо после регистрации права собственности на другое нежилое помещение, предоставленное взамен освобождаемого.

24. В случае неисполнения обязательств прежними собственниками и (или) нанимателями жилых помещений, собственниками и (или) арендаторами (субарендаторами) нежилых помещений по своевременному освобождению жилых и нежилых помещений победитель торгов вправе по истечении срока, указанного в пункте 20 настоящего Порядка, обратиться в суд с заявлением о принудительном освобождении этих помещений.

25. Выплата равноценного возмещения, предоставление другого жилого помещения с зачетом его стоимости в размере равноценного возмещения собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном законодательством Российской Федерации порядке объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, включенными в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и (или) выявленными объектами культурного наследия, включенными в границы комплексного развития территории жилой застройки, предоставление равнозначного жилого помещения, отдельной квартиры собственникам и нанимателям комнаты (комнат) в коммунальной квартире в составе данного многоквартирного дома осуществляется победителем торгов в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации по правилам и в сроки, определенные Порядком, в том числе с освобождением жилых и нежилых помещений в судебном порядке, без права сноса данных многоквартирных домов с последующим выполнением работ и мероприятий по их приспособлению к современному использованию в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и Луганской Народной Республики в сфере государственной охраны объектов культурного наследия.

26. Реализация решения Правительства Луганской Народной Республики о комплексном развитии территории жилой застройки с привлечением средств бюджета Луганской Народной Республики или юридическим лицом, определенным Правительством Луганской Народной Республики, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в сфере градостроительной деятельности, жилищного, земельного законодательства Российской Федерации и Порядка с заключением договора в том случае, когда его заключение является обязательным.

27. Стороны договора обеспечивают выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

28. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки является реализованным в полном объеме только при завершении строительства и вводе в эксплуатацию всех объектов капитального строительства, в том числе объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, предусмотренных документацией по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, и договором, а также при выполнении в полном объеме работ по благоустройству данной территории.

29. Контроль за исполнением победителем торгов обязательств, установленных договором, и сроков, предусмотренных графиками, прилагаемыми к договору и указанными в подпунктах 1–6 пункта 6 Порядка, осуществляется уполномоченным органом Луганской Народной Республики или уполномоченным органом местного самоуправления на основании отчетов, представляемых победителем торгов ежеквартально.

Формы отчетов о реализации победителем торгов мероприятий по договору и о соблюдении графиков, указанных в подпунктах 1–6 пункта 6 Порядка, утверждаются уполномоченным органом Луганской Народной Республики или уполномоченным органом местного самоуправления.

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Луганской Народной Республики
от 18 декабря 2025 г. № 296/25

ПОРЯДОК

определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в случае если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается Правительством Луганской Народной Республики или главой местной администрации

1. Порядок определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в случае если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается Правительством Луганской Народной Республики или главой местной администрации (далее – Порядок), устанавливает правила определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в случае если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается Правительством Луганской Народной Республики или главой местной администрации.

2. Границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, устанавливаются по внешним границам земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, которые планируется включить в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, красным линиям (при наличии), линиям магистралей, улиц, проездов.

3. Границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, не должны пересекать границы земельных участков, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов.

4. Границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, не должны пересекать границы муниципальных образований Луганской Народной Республики, и (или) границы населенных пунктов, в которых расположены земельные участки, являющиеся ограниченными в обороте или изъятыми из оборота, либо земельные участки, на которых расположены объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктур, находящиеся в государственной собственности, снос или реконструкция которых приведет к снижению минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры.

5. Границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, могут быть установлены в виде одного внешнего контура (в случае расположения на территории жилой застройки земельных участков и объектов недвижимого имущества, указанных в пункте 4 Порядка) либо в виде одного внешнего контура и одного или нескольких внутренних контуров

(в случае необходимости исключения из границ территории, предлагаемой для комплексного развития, иных земельных участков и объектов недвижимого имущества по итогам проведения внеочередных собраний собственников помещений в многоквартирных домах в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации).

6. План (схема) границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, является обязательным приложением к решению Правительства Луганской Народной Республики, решению главы местной администрации.

7. План (схема) границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, состоит из графической и текстовой частей.

В графической части плана (схемы) границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, отображаются следующие элементы:

1) границы территории комплексного развития в соответствии с пунктом 5 Порядка;

2) границы существующих земельных участков;

3) границы элементов планировочной структуры;

4) красные линии (при их наличии);

5) местоположение существующих наземных и подземных сетей инженерно-технического обеспечения;

6) местоположение существующих объектов капитального строительства;

7) границы зон с особыми условиями использования территории;

8) местоположение существующих объектов недвижимости, признанных в установленном законодательством Российской Федерации и Луганской Народной Республики порядке объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), и (или) выявленных объектов культурного наследия;

9) границы территорий объектов культурного наследия.

Объекты капитального строительства отображаются на плане (схеме) границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, под порядковыми номерами.

В текстовой части плана (схемы) границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, указываются:

1) информация о границах территории жилой застройки, площадь территории в квадратных метрах;

2) информация об объектах капитального строительства с указанием их характеристик, включая функциональное назначение, основные параметры, кадастровые номера (при наличии).

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Луганской Народной Республики
от 18 декабря 2025 г. № 296/25

ПОРЯДОК
определения начальной цены торгов (конкурса или аукциона)
на право заключения договора о комплексном развитии территории,
в случае если решение о комплексном развитии территории
принято Правительством Луганской Народной Республики
или главой местной администрации

1. Порядок определения начальной цены торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории, в случае если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Луганской Народной Республики или главой местной администрации (далее – Порядок), устанавливает правила определения начальной цены торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории, в случае если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Луганской Народной Республики или главой местной администрации.

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

2.1. Начальная цена предмета торгов устанавливается равной размеру арендной платы за земельный участок (земельные участки), который будет предоставлен победителю торгов или иному участнику торгов с целью исполнения им договора о комплексном развитии территории, которая подлежит уплате указанным лицом за 12 календарных месяцев со дня, следующего за днем заключения договора о комплексном развитии территории.

2.2. Размер арендной платы в отношении указанного в пункте 2.1. Порядка земельного участка (земельных участков) определяется на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2.3. В случае если решением о проведении торгов предусмотрено их проведение в форме аукциона, организатор торгов устанавливает величину повышения начальной цены предмета аукциона в соответствии с правилами проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.

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 определенную в договоре о комплексном развитии территории часть подлежащей комплексному развитию территории.

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Луганской Народной Республики
от 18 декабря 2025 г. № 296/25

ПОРЯДОК

заключения договора о комплексном развитии территорий по инициативе правообладателей без проведения торгов на право заключения такого договора

1. Порядок заключения договора о комплексном развитии территорий по инициативе правообладателей без проведения торгов на право заключения такого договора (далее – Порядок) устанавливает механизм взаимодействия органов местного самоуправления Луганской Народной Республики и правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества при заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – договор).

2. Для целей Порядка заявителем, имеющим право на заключение договора (далее – заявитель), является лицо, указанное в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Интересы заявителя могут представлять иные лица, действующие в интересах заявителя на основании документа, удостоверяющего их полномочия, либо в соответствии с законодательством Российской Федерации (далее – представители заявителя).

3. Комплексное развитие территории по инициативе двух или более правообладателей осуществляется в соответствии с требованиями статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в том числе – на основании соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей.

4. Договор заключается без проведения торгов (конкурса или аукциона).

5. Сторонами договора являются заявитель (заявители) и уполномоченный орган местного самоуправления Луганской Народной Республики, в границах муниципального образования которого расположен земельный участок (земельные участки), в отношении которого предполагается комплексное развитие территории (далее – уполномоченный орган местного самоуправления).

6. Содержание договора определяется с учетом требований, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации к такому договору. В договор по согласованию сторон могут быть включены иные положения.

7. В границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, не могут быть включены земельные участки

и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не принадлежащие таким правообладателям, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации.

По согласованию с федеральным органом исполнительной власти, исполнительным органом Луганской Народной Республики или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в границы территории, подлежащей комплексному развитию, могут включаться земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененные правами третьих лиц, при условии, что такие земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков.

8. Заявитель (представитель заявителя) обращается в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора (далее – заявление). Форма заявления устанавливается органами местного самоуправления.

В случае если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, заявление подписывается всеми правообладателями (представителями правообладателей) земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, предполагаемой к комплексному развитию.

9. К заявлению о заключении договора прилагаются следующие документы:

9.1. Копия документа, удостоверяющего личность заявителя, в случае если заявителем является физическое лицо; копии учредительных документов – в случае если заявителем является юридическое лицо.

При обращении с заявлением о заключении договора представителя заявителя:

копия документа, удостоверяющего личность представителя заявителя;
документ (его копия), удостоверяющий права (полномочия) представителя заявителя.

9.2. Подписанный заявителем (в случае если сторонами договора являются несколько заявителей – всеми заявителями) проект договора.

9.3. Соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (в случае если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества).

9.4. Имеющиеся в распоряжении заявителя документы (их копии), подтверждающие право заявителя на земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества, расположенный в границах

комплексного развития территории, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости.

9.5. Ситуационный план территории, в отношении которой предполагается ее комплексное развитие, с указанием границ такой территории, кадастровых номеров, расположенных в границах такой территории земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

9.6. Чертеж или чертежи планировки территории, подлежащие включению в основную часть проекта планировки территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, и чертежи межевания территории, подлежащие включению в основную часть проекта межевания указанной территории.

9.7. План (график) реализации комплексного развития территории с приложением ориентировочных затрат на реализацию комплексного развития территории.

9.8. Пояснительная записка, в том числе содержащая обоснование достижения целей комплексного развития территории.

9.9. Письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества и (или) письменное согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление земельного участка, распоряжение объектом недвижимого имущества, в случае, установленном частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (при необходимости).

10. Копии документов, указанные в подпунктах 9.1. и 9.4. пункта 9 Порядка, принимаются у заявителя при предъявлении подлинников документов или нотариально заверенные.

11. В границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур могут включаться земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, в соответствии с Правилами согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 19.08.2020 № 1260.

12. Уполномоченный орган местного самоуправления рассматривает заявление о заключении договора и прилагаемые к нему документы и в течение 30 дней с даты регистрации такого заявления направляет заявителю один из следующих документов:

договор, подписанный уполномоченным органом местного самоуправления и зарегистрированный в установленном порядке;

протокол разногласий к проекту договора, подписанный уполномоченным органом местного самоуправления;

уведомление об отказе в заключении договора, подписанное уполномоченным органом местного самоуправления, при наличии оснований, предусмотренных пунктом 13 Порядка.

13. Основанием для отказа в заключении договора являются:

несоответствие предоставленных заявителем (представителем заявителя) документов требованиям, предусмотренным пунктом 9 Порядка, или непредоставление (предоставление не в полном объеме) указанных документов;

недостоверность предоставленной заявителем (представителем заявителя) информации в документах, предусмотренных пунктом 9 Порядка;

отсутствие в предоставленных документах дат, подписей, печатей (при наличии);

наличие документов, не поддающихся прочтению;

наличие в предоставленных документах исправлений, дописок, подчисток, технических ошибок (под техническими ошибками признаются описки, опечатки, арифметические ошибки, приведшие к несоответствию сведений, которые были внесены в документы, сведениям в документах, на основании которых они вносились);

несоответствие содержания проекта договора требованиям, установленным частями 3 и 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

заявитель (в случае обращения нескольких заявителей в целях заключения договора – один из заявителей) не является лицом, указанным в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

несоответствие предлагаемого развития территории утвержденным документам территориального планирования Российской Федерации, Луганской Народной Республики, муниципальных образований Луганской Народной Республики в части размещения объектов федерального, регионального, местного значения;

несоответствие предлагаемого развития территории программам комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур;

наличие обременений земельного участка и (или) ограничений его использования, не позволяющих в соответствии с законодательством разместить предлагаемые объекты;

опубликование на дату подачи заявления о заключении договора проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки, решения о комплексном развитии незастроенной территории, в границах которой полностью или частично расположены принадлежащие правообладателям земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества, указанные в заявлении;

несоответствие предлагаемого развития территории утвержденным документам градостроительного зонирования муниципального образования.

14. В случае заключения договора уполномоченный орган местного самоуправления подписывает такой договор, регистрирует его и направляет подписанный договор заявителю по адресу и способом, указанным в заявлении.

15. В случае наличия разногласий по проекту договора уполномоченный орган местного самоуправления составляет протокол разногласий к проекту договора, подписывает его и направляет заявителю по адресу и способом, указанным в заявлении.

16. Заявитель в срок не позднее 30 дней со дня получения направленного уполномоченным органом местного самоуправления протокола разногласий к проекту договора направляет в уполномоченный орган местного самоуправления, подписанный заявителем (в случае если сторонами договора являются несколько заявителей – всеми заявителями) проект договора с внесенными изменениями.

В случае непредставления заявителем в уполномоченный орган местного самоуправления указанного проекта договора в установленный в первом абзаце настоящего пункта срок рассмотрение заявления уполномоченным органом местного самоуправления считается прекращенным, что не лишает заявителя права повторно обратиться в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора с соблюдением требований настоящего Порядка.

Уполномоченный орган местного самоуправления в течение 10 дней со дня поступления проекта договора, указанного в абзаце первом настоящего пункта, подписывает такой договор либо письменно уведомляет заявителя об отказе в подписании договора в представленной редакции по основаниям, предусмотренным пунктом 2.6. Порядка, а также в случае, если проект договора не учитывает всех предложений, указанных в протоколе разногласий.

17. В случае отказа в заключении договора уполномоченный орган местного самоуправления направляет заявителю уведомление об отказе в заключении договора, подписанное уполномоченным органом местного самоуправления, по адресу и способом, указанным в заявлении. Уведомление должно содержать указание на обстоятельства, послужившие основанием для отказа в заключении договора.

Отказ от заключения договора не препятствует повторному обращению заявителя в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора с соблюдением требований Порядка.

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Луганской Народной Республики
от 18 декабря 2025 г. № 296/25

ПЕРЕЧЕНЬ
дополнительных требований к участникам торгов
(конкурса или аукциона) на право заключения договора
о комплексном развитии территории

К участникам торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории устанавливаются следующие дополнительные требования:

1) отсутствие у руководителя, лица, осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера юридического лица судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также неприменение в отношении указанных лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и административного наказания в виде дисквалификации (за исключением истечения срока дисквалификации и исключения из реестра дисквалифицированных лиц);

2) юридическое лицо, либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества не является застройщиком проблемного объекта, за исключением случаев, когда такое лицо приобрело права застройщика проблемного объекта на земельный участок с находящимся на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями в порядке, предусмотренном параграфом 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Луганской Народной Республики
от 18 декабря 2025 г. № 296/25

ПОРЯДОК

**приобретения собственниками жилого помещения
за доплату жилых помещений большей площади
и / или жилых помещений, имеющих большее количество комнат,
чем предоставляемые им жилые помещения, 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**

1. Порядок приобретения собственниками жилого помещения за доплату жилых помещений большей площади и / или жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, 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 (далее – Порядок), устанавливает механизм приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, взамен жилых помещений, освобождаемых указанными собственниками при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки, 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.

2. Собственники жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в течение 30 календарных дней после получения уведомления от победителя торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – победитель торгов) относительно размера выплаты собственникам жилых помещений равноценного возмещения или предоставления другого жилого помещения взамен освобождаемого вправе направить победителю торгов письменное заявление о желании приобрести за доплату жилое помещение большей площади и (или) жилое помещение, имеющее большее количество комнат, чем жилое помещение, предлагаемое к предоставлению собственнику в соответствии с уведомлением (далее – заявление).

3. Заявление, содержащее информацию о желаемых характеристиках жилого помещения, планируемого к приобретению взамен изымаемого в рамках осуществления комплексного развития территории жилой застройки, контактные данные собственника (номер телефона, адрес электронной почты), направляется собственником победителю торгов почтовым отправлением с уведомлением о вручении или представляется лично.

4. Победитель торгов в течение 30 календарных дней со дня представления собственником заявления организует встречу с соответствующим собственником в целях доведения до собственника информации о возможных вариантах жилых помещений, планируемых к предоставлению взамен изымаемого жилого помещения, или направляет соответствующему собственнику письменное уведомление с указанием предлагаемых победителем торгов вариантов жилых помещений, планируемых к предоставлению взамен изымаемого жилого помещения, размера необходимой доплаты, а также содержащее информацию о необходимости и сроках представления победителю торгов ответа на соответствующее уведомление в письменной форме или о времени и месте проведения встречи с представителем победителя торгов.

5. В случае согласия собственника с одним из предложенных победителем торгов вариантов жилого помещения, планируемого к предоставлению взамен изымаемого жилого помещения, победитель торгов и собственник в порядке, установленном гражданским законодательством, заключают договор мены в отношении соответствующих жилых помещений. Размер доплаты по договору мены устанавливается сторонами договора. В качестве доплаты собственником могут использоваться в том числе средства материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, порядок использования которых в качестве доплаты устанавливается в соответствии с законодательством, а также средства, полученные собственником из иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников.

6. В случае если собственник и победитель торгов в течение 90 календарных дней со дня представления соответствующим собственником заявления не заключили договор мены, указанный в пункте 5 Порядка, собственник вправе на основании части 3 статьи 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации получить равноценное возмещение за изымаемое жилое помещение.

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Луганской Народной Республики
от 18 декабря 2025 г. № 296/25

СТАНДАРТЫ
жилых помещений, предоставляемых собственникам жилых помещений,
нанимателям жилых помещений взамен освобождаемых жилых
помещений, в случае принятия решения о комплексном
развитии территории жилой застройки

1. Стандарты жилых помещений, предоставляемых собственникам жилых помещений, нанимателям жилых помещений взамен освобождаемых жилых помещений, в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки определяют требования к жилым помещениям, предоставляемым собственникам жилых помещений, нанимателям жилых помещений взамен освобождаемых жилых помещений, в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

2. Равнозначные жилые помещения должны одновременно соответствовать следующим стандартам:

1) предоставляемое жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта;

2) предоставляемое помещение должно соответствовать требованиям раздела II 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, утвержденного 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»;

3) внутренняя отделка предоставляемого жилого помещения одновременно соответствует следующим требованиям:

а) установлены металлическая входная дверь и межкомнатные двери с фурнитурой;

б) установлены оконные блоки с подоконной доской;

в) поверхности стен или перегородок выровнены и окрашены либо оклеены обоями;

г) поверхность потолков выровнена и окрашена, либо на нее установлены подвесные потолочные конструкции или натяжные системы; при этом поверхность потолков санитарных узлов должна быть выполнена из влагостойкого материала;

д) поверхность пола выровнена, имеет напольное покрытие; на полу санитарных узлов выполнена выравнивающая стяжка, гидроизоляция, покрытие керамической плиткой;

е) в санитарных узлах обеспечена гидроизоляция, установлена сантехника и смесители, осветительные приборы, вентиляционные решетки и ревизионные люки.

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Луганской Народной Республики
от 18 декабря 2025 г. № 296/25

ПОРЯДОК

**передачи владельцем специального счета прав на специальный счет
Луганской Народной Республики или муниципальному образованию
после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном
жилом доме, расположенном на территории, в отношении которой
принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки,
в государственную или муниципальную собственность
либо в собственность к лицу, с которым заключен договор
о комплексном развитии территории жилой застройки**

1. Порядок передачи владельцем специального счета прав на специальный счет Луганской Народной Республики или муниципальному образованию после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном жилом доме, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность к лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – Порядок), устанавливает механизм передачи владельцем специального счета прав на специальный счет Луганской Народной Республики или муниципальному образованию после перехода прав собственности на все помещения в многоквартирном жилом доме, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию многоквартирных домов, отвечающих критериям, установленным в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – многоквартирный дом), в государственную или муниципальную собственность либо в собственность к лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территорий жилой застройки, в случае если собственники жилых помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрали формирование его на специальном счете.

2. Права на специальный счет в случаях, установленных пунктом 1 Порядка, переходят к:

1) органу местного самоуправления, на территории которого находится многоквартирный дом, в случае принятия решения в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в случае заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, заключаемого органами местного самоуправления

с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) исполнительному органу Луганской Народной Республики, уполномоченному Правительством Луганской Народной Республики, в случае принятия решений в соответствии с пунктами 1 и 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. В течение 30 дней со дня перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме в государственную или муниципальную собственность либо в собственность к лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, уполномоченные органы, указанные в пункте 2 Порядка (далее – уполномоченные органы):

1) принимают решение в форме правового акта о принятии прав на специальный счет, на который перечислялись средства на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, от прежнего владельца специального счета (далее – решение о принятии прав);

2) направляют прежнему владельцу специального счета копию решения о принятии прав в срок не позднее трех рабочих дней со дня его принятия;

3) направляют прежнему владельцу специального счета уведомление о необходимости передачи документов, связанных с открытием и ведением специального счета, в том числе договоров с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, и иных документов, связанных с осуществлением деятельности владельца специального счета (при их наличии), в течение 10 рабочих дней со дня получения такого уведомления;

4) обращаются в российскую кредитную организацию, в которой открыт специальный счет, для оформления передачи прав от прежнего владельца специального счета.

4. К уполномоченному органу переходят все права и обязанности прежнего владельца специального счета, возникшие по договорам, заключенным с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет.

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Луганской Народной Республики
от 18 декабря 2025 г. № 296/25

ПРАВИЛА
заключения оператором комплексного развития территорий
соглашения с уполномоченным исполнительным органом
Луганской Народной Республики или уполномоченным
органом местного самоуправления в целях реализации решения
о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством
Луганской Народной Республики, главой местной администрации

1. Правила заключения оператором комплексного развития территорий соглашения с уполномоченным исполнительным органом Луганской Народной Республики или уполномоченным органом местного самоуправления в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Луганской Народной Республики, главой местной администрации (далее – Правила), устанавливают случаи, содержание, порядок заключения оператором комплексного развития территорий (далее – оператор) соглашения с уполномоченным исполнительным органом Луганской Народной Республики по вопросам комплексного развития территории (далее – уполномоченный орган), уполномоченным органом местного самоуправления в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Луганской Народной Республики, главой местной администрации (далее – соглашение).

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

3. В целях заключения соглашения оператор в течение 20 рабочих дней со дня опубликования Правительством Луганской Народной Республики, главой местной администрации решения о комплексном развитии территории обеспечивает подготовку проекта соглашения и направляет его в уполномоченный орган, уполномоченный орган местного самоуправления.

4. В соглашение включаются сведения и условия, подлежащие включению в договор о комплексном развитии территории в соответствии с частью 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также сведения об осуществлении оператором самостоятельно и (или) путем заключения оператором договора о комплексном развитии территории в соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации с привлечением подрядчиков.

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

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

7. В соглашение наряду со сведениями и условиями, предусмотренными пунктами 4–6 Правил, могут включаться сведения и условия, подлежащие включению в договор о комплексном развитии территории в соответствии с частями 5 и 7 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в том числе иные сведения и условия согласно пункту 6 Правил (при необходимости).

8. В случае если полномочиями по выполнению одного или нескольких условий соглашения наделены органы местного самоуправления, соглашение заключается с главой местной администрации в качестве стороны соглашения, на территории которого в соответствии с решением о комплексном развитии территории предусматривается осуществление комплексного развития территории.

9. В качестве иных сведений и условий, предусмотренных пунктом 7 Правил, в соглашение могут быть включены в том числе основания и порядок внесения изменений в соглашение, а также необходимость включения оператором в договор о комплексном развитии территории, предусмотренный частью 3 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обязательства лица, заключившего такой договор, уплатить или предоставить денежные средства для возмещения расходов по подготовке территории, подлежащей комплексному развитию, включая выплату возмещения за изымаемые для государственных и муниципальных нужд земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости, а также по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

10. Уполномоченный орган, уполномоченный орган местного самоуправления в течение 30 рабочих дней со дня поступления проекта соглашения рассматривает проект соглашения на предмет его соответствия решению о комплексном развитии территории, а также требованиям, установленным пунктами 4–9 Правил.

11. При несоответствии проекта соглашения решению о комплексном развитии территории и (или) требованиям, установленным пунктами 4–9 Правил, и (или) при наличии замечаний к содержанию проекта соглашения

уполномоченный орган, уполномоченный орган местного самоуправления возвращает проект соглашения оператору на доработку в течение пяти рабочих дней в пределах срока, предусмотренного пунктом 10 Правил.

12. В случае, предусмотренном пунктом 11 Правил, оператор осуществляет доработку проекта соглашения в течение 30 рабочих дней со дня поступления замечаний по нему и направляет доработанный проект соглашения в уполномоченный орган, уполномоченный орган местного самоуправления.

13. При отсутствии замечаний проект соглашения подлежит заключению оператором и уполномоченным органом, уполномоченным органом местного самоуправления в течение 10 рабочих дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 10 Правил.

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Луганской Народной Республики
от 18 декабря 2025 г. № 296/25

ПЕРЕЧЕНЬ

иных объектов недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных и муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, помимо объектов недвижимого имущества, определенных пунктами 1–3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правительством Российской Федерации, и объектов недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных и муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилкой застройки

1. В целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд, помимо объектов недвижимого имущества, определенных пунктами 1–3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правительством Российской Федерации, следующие объекты недвижимого имущества:

земельные участки, являющиеся ограниченными в обороте;

земельные участки, предназначенные для нужд органов государственной власти Луганской Народной Республики, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Луганской Народной Республики.

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

земельные участки, являющиеся ограниченными в обороте;

земельные участки, предназначенные для нужд органов государственной власти Луганской Народной Республики, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Луганской Народной Республики.

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Луганской Народной Республики
от 18 декабря 2025 г. № 296/25

**СЛУЧАИ,
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**

Принятие решения о комплексном развитии территории допускается 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 в случаях соответствия несмежных территорий одному или нескольким из следующих критериев:

1) земельные участки в границах несмежных территорий предназначены для обеспечения жилищных прав собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, и подлежащих сносу и (или) реконструкции при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки, при этом указанные территории расположены на расстоянии не более 15 километров друг от друга в пределах одного населенного пункта;

2) земельные участки в границах несмежных территорий предназначены для создания объектов транспортной, социальной, инженерной инфраструктуры, благоустройства территорий, озеленения в целях достижения расчетных показателей минимального уровня обеспеченности объектами регионального и местного значения и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов, установленных региональными и местными нормативами градостроительного проектирования;

3) земли, земельные участки в границах несмежных территорий расположены в границах одного и (или) нескольких смежных элементов планировочной структуры (квартал, микрорайон), не разделенных магистральными улицами и дорогами.