



ЗАКОН ПРИМОРСКОГО КРАЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ В ПРИМОРСКОМ КРАЕ

Принят Законодательным Собранием Приморского края 28 июля 2021 года

СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ РЕГУЛИРОВАНИЯ НАСТОЯЩЕГО ЗАКОНА

Настоящим Законом в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Жилищным кодексом Российской Федерации регулируются отдельные отношения в сфере комплексного развития территорий в Приморском крае, в том числе устанавливаются полномочия органов государственной власти Приморского края в сфере комплексного развития территорий.

СТАТЬЯ 2. ПОЛНОМОЧИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ ПРИМОРСКОГО КРАЯ В СФЕРЕ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

К полномочиям Законодательного Собрания Приморского края в сфере комплексного развития территорий относятся:

- 1) принятие законов Приморского края, регулирующих отношения в сфере комплексного развития территорий;
- 2) осуществление контроля за соблюдением и исполнением законов Приморского края, регулирующих отношения в сфере комплексного развития территорий;
- 3) осуществление иных полномочий в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Приморского края.

СТАТЬЯ 3. ПОЛНОМОЧИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА ПРИМОРСКОГО КРАЯ В СФЕРЕ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

К полномочиям Правительства Приморского края в сфере комплексного развития территорий относятся:

- 1) принятие решения о создании или определение ранее созданного Приморским краем юридического лица, которое обеспечивает реализацию решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Приморского края (далее - юридическое лицо, определенное Приморским краем);

2) установление порядка согласования с уполномоченным органом исполнительной власти Приморского края в сфере комплексного развития территорий проекта решения о комплексном развитии территории, осуществляемого в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - комплексное развитие территории жилой застройки), проекта решения о комплексном развитии территории, осуществляемого в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в части 4 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - комплексное развитие территории нежилой застройки), подготовленных главой местной администрации;

3) установление порядка реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в целях реализации пунктов 2 и 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) установление порядка определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, в целях реализации пунктов 2 и 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) утверждение порядка 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 Приморского края или главой местной администрации;

6) утверждение порядка заключения договора о комплексном развитии территории без проведения торгов на право заключения такого договора;

7) установление в соответствии с частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации дополнительных требований к участникам торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории;

8) принятие решения о комплексном развитии территории в случаях, если реализация такого решения будет осуществляться с привлечением средств краевого бюджета или юридическим лицом, определенным Приморским краем, либо в случае, если территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований Приморского края;

9) установление порядка передачи владельцем специального счета прав на специальный счет Приморскому краю или муниципальному образованию после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном жилом доме, указанном в части 2² статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки;

10) утверждение порядка 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;

11) утверждение порядка взаимодействия органов исполнительной власти Приморского края, органов местного самоуправления, а также организаций при осуществлении мероприятий, связанных с подготовкой проекта решения о комплексном развитии территории и реализацией такого решения;

12) установление нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (в том числе гражданам, принятым на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений 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 жилой застройки;

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

14) осуществление иных полномочий в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Приморского края.

СТАТЬЯ 4. ПОЛНОМОЧИЯ УПОЛНОМОЧЕННОГО ОРГАНА ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ ПРИМОРСКОГО КРАЯ В СФЕРЕ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

1. Уполномоченным органом исполнительной власти Приморского края в сфере комплексного развития территорий является орган исполнительной власти Приморского края, осуществляющий в пределах своих полномочий государственное управление в области градостроительной деятельности на территории Приморского края.

2. К полномочиям уполномоченного органа исполнительной власти Приморского края в сфере комплексного развития территорий относятся:

1) определение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории;

2) подготовка проекта решения Правительства Приморского края о комплексном развитии территории;

3) принятие решения о проведении торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Приморского края;

4) согласование проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации;

5) осуществление иных полномочий в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Приморского края.

СТАТЬЯ 5. РЕШЕНИЕ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ

1. Решение о комплексном развитии территории принимается:

1) Правительством Приморского края в одном из следующих случаев:

а) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться с привлечением средств краевого бюджета;

б) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным Приморским краем;

в) территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований Приморского края;

2) главой местной администрации - в случаях, установленных пунктом 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленные главой местной администрации, подлежат согласованию с уполномоченным органом исполнительной власти Приморского края в сфере комплексного развития территорий в порядке, установленном постановлением Правительства Приморского края.

Постановлением Правительства Приморского края могут быть установлены 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.

3. Постановлением Правительства Приморского края утверждается порядок взаимодействия органов исполнительной власти Приморского края, органов местного самоуправления, а также организаций при осуществлении мероприятий, связанных с подготовкой проекта решения о комплексном развитии территории и реализацией такого решения.

СТАТЬЯ 6. КРИТЕРИИ, КОТОРЫМ ДОЛЖНЫ СООТВЕТСТВОВАТЬ МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА, НЕ ПРИЗНАННЫЕ АВАРИЙНЫМИ И ПОДЛЕЖАЩИМИ СНОСУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В ГРАНИЦАХ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

1. Многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, должны соответствовать одному или нескольким следующим требованиям:

1) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает:

а) 60 процентов - для деревянных многоквартирных домов вне зависимости от этажности, для малоэтажных многоквартирных домов до четырех этажей включительно, имеющих деревянные перекрытия (в том числе по металлическим балкам), для панельных многоквартирных домов до пяти этажей включительно, а также для кирпичных многоквартирных домов до пяти этажей включительно с деревянными перекрытиями;

б) 70 процентов - для иных многоквартирных домов до пяти этажей включительно;

2) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, рассчитанную органом исполнительной власти Приморского края, осуществляющим в пределах своих полномочий реализацию на территории Приморского края единой государственной политики в области жилищно-коммунального хозяйства, исходя из установленного Правительством Приморского края размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Приморского края, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах;

3) многоквартирные дома построены в период до 1975 года по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

4) многоквартирные дома признаны находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

5) в многоквартирных домах отсутствует одна или несколько из следующих централизованных систем инженерно-технического обеспечения:
теплоснабжения;
водоснабжения;
водоотведения.

2. Многоквартирные дома, соответствующие критериям, установленным настоящей статьей, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, подлежат исключению из региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Приморского края.

**СТАТЬЯ 7. КРИТЕРИИ, КОТОРЫМ ДОЛЖНЫ СООТВЕТСТВОВАТЬ
ЖИЛЫЕ ДОМА БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ,
ОБЪЕКТЫ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА, САДОВЫЕ ДОМА, НЕ
ПРИЗНАННЫЕ АВАРИЙНЫМИ, В ЦЕЛЯХ ИЗЪЯТИЯ
ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ
НУЖД ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НА КОТОРЫХ
УКАЗАННЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ
РАСПОЛОЖЕНЫ**

Земельные участки, на которых расположены жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, не признанные аварийными, могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки в случае, если расположенные на них жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома соответствуют одному или нескольким из следующих критериев:

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

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

3) жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома (за исключением объектов, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи) соответствуют одному или нескольким из следующих требований:

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

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

- теплоснабжения;
- водоснабжения;
- водоотведения.

СТАТЬЯ 8. ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, КОТОРЫЕ НЕ МОГУТ БЫТЬ ИЗЪЯТЫ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД В ЦЕЛЯХ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

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

1)земельные участки, являющиеся ограниченными в обороте или изъятыми из оборота;

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

СТАТЬЯ 9. ПРЕДЕЛЬНЫЙ СРОК ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ, НЕ ПРИЗНАННЫХ АВАРИЙНЫМИ И ПОДЛЕЖАЩИМИ СНОСУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ И ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОЕКТ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ПО ВОПРОСУ ВКЛЮЧЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В РЕШЕНИЕ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Пределный срок для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки составляет 45 календарных дней со дня опубликования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации.

СТАТЬЯ 10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

1. Обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Законом.

2. Собственники жилых помещений в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным статьей 7 настоящего Закона, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, вправе по письменному заявлению приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в порядке, установленном Правительством Приморского края, 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.

СТАТЬЯ 11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРАВ СУБЪЕКТОВ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА ПРИ ПРЕКРАЩЕНИИ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ВКЛЮЧЕННЫХ В РЕШЕНИЕ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, РЕШЕНИЕ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

При прекращении в связи с реализацией решения о комплексном развитии территории жилой застройки, решения о комплексном развитии территории нежилой застройки договора аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключенного с субъектом малого или среднего предпринимательства, указанный субъект малого или среднего предпринимательства имеет право на заключение в день прекращения такого договора аренды нового договора аренды иных здания, сооружения, нежилого помещения, находящихся в государственной или муниципальной собственности и являющихся равнозначными в соответствии с пунктом 12 части 1 статьи 17¹ Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции". Новый договор аренды заключается на тех же условиях, что и ранее действовавший договор аренды, и на срок, оставшийся до его истечения, без проведения торгов и с сохранением льгот, предусмотренных федеральным законодательством, законодательством Приморского края, муниципальными правовыми актами.

СТАТЬЯ 12. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ НАСТОЯЩЕГО ЗАКОНА

Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.



Губернатор края

О.Н. Кожемяко

г. Владивосток
2 августа 2021 года
№ 1112-КЗ