ЗАКОН
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

О комплексном развитии территорий в Костромской области

Принят Костромской областной Думой 22 апреля 2021 года

Статья 1. **Предмет регулирования настоящего Закона**

Настоящий Закон регулирует правоотношения, связанные с принятием администрацией Костромской области, главами местных администраций муниципальных образований Костромской области решений о комплексном развитии территорий и реализацией на территории Костромской области таких решений.

Статья 2. **Правовая основа настоящего Закона**

Правовой основой настоящего Закона являются Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Устав Костромской области.

Статья 3. **Понятие и цели комплексного развития территории**

1. Комплексное развитие территорий - совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, муниципальных округов, городских округов Костромской области.

2. Целями комплексного развития территории являются:

1) обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, муниципальных округов, городских округов Костромской области путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика,

архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;

2) обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами;

3) создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, муниципальных округов, городских округов Костромской области, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

4) повышение эффективности использования территорий поселений, муниципальных округов, городских округов Костромской области, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда;

5) создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий.

Статья 4. Виды комплексного развития территории

1. Виды комплексного развития территории:

1) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 настоящей статьи (далее - комплексное развитие территории жилой застройки);

2) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в части 5 настоящей статьи (далее - комплексное развитие территории нежилой застройки);

3) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц (далее - комплексное развитие незастроенной территории);

4) комплексное развитие территории, осуществляемое по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости (далее - комплексное развитие территории по инициативе правообладателей).

2. Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены:

1) многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют одному или нескольким следующим критериям:

а) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает пятьдесят процентов, который определяется специализированной организацией, привлеченной для проведения обследования на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд;

б) 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, определенную уполномоченным исполнительным органом государственной власти Костромской области, осуществляющим функции по проведению государственной политики и выработке региональной политики, управлению, координации, нормативному правовому регулированию и контролю в сфере строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса, в соответствии с Законом Костромской области от 25 ноября 2013 года № 449-5-ЗКО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области»;

в) многоквартирный дом построен в период индустриального домостроения (введен в эксплуатацию в период до 1975 года включительно) по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

г) многоквартирные дома, признанные в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке, находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии;

д) в многоквартирном доме отсутствует хотя бы одна из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, канализация, электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение).

3. Многоквартирные дома, включенные в решение о комплексном развитии территории жилой застройки по критериям, установленным частью 2 настоящей статьи, подлежат исключению из региональной

программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

4. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 2 настоящей статьи, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, муниципального округа, городского округа Костромской области (за исключением района), в котором расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 настоящей статьи.

5. Комплексное развитие территории нежилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, утвержденных администрацией Костромской области;

3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

6. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 5 настоящей статьи, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах одного элемента планировочной структуры с земельными участками, предусмотренными частью 5 настоящей статьи.

7. При осуществлении комплексного развития территории нежилой застройки в границы такой территории не могут быть включены многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, иные объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках,

предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства.

8. Земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки или решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в порядке, установленном земельным законодательством, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации, частями 9 и 10 настоящей статьи.

9. В целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории:

1) расположенные в границах такой территории земельные участки, предназначенные для размещения объектов федерального значения, а также земельные участки, на которых расположены эти объекты, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, с федеральными органами исполнительной власти, иными организациями, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению указанными земельными участками;

2) земельные участки с расположенными на них многоквартирными домами, не предусмотренными пунктом 2 части 2 настоящей статьи, а также жилые помещения в таких многоквартирных домах;

3) земельные участки с расположенными на них жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, за исключением земельных участков с расположенными на них объектами, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным в подпунктах «а», «д» пункта 2 части 2 настоящей статьи;

4) иные объекты недвижимого имущества, определенные Правительством Российской Федерации, постановлением администрации Костромской области.

10. Правительством Российской Федерации, постановлением администрации Костромской области могут быть определены объекты недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилой застройки.

Статья 5. **Решение о комплексном развитии территории**

1. Решение о комплексном развитии территории принимается:

1) администрацией Костромской области в одном из следующих случаев:

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

б) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным администрацией Костромской области;

в) территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований Костромской области;

2) главой местной администрации в случаях, не предусмотренных пунктом 1 настоящей части, пунктом 1 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 Костромской области в порядке, установленном постановлением администрации Костромской области. Предметом такого согласования являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии.

3. Постановлением администрации Костромской области 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.

4. Постановлением администрации Костромской области утверждаются порядки взаимодействия органов исполнительной власти Костромской области, органов местного самоуправления, а также организаций при осуществлении мероприятий, связанных с подготовкой проекта решения о комплексном развитии территории и реализацией такого решения.

5. Органы исполнительной власти Костромской области, органы местного самоуправления при осуществлении мероприятий, связанных с реализацией решений о комплексном развитии территории, вправе оказывать содействие в организации и осуществлении переселения ветеранов, одиноких и (или) одиноко проживающих граждан, достигших пенсионного возраста, инвалидов, малоимущих граждан, многодетных семей, а также иных категорий граждан, в порядке, установленном соответственно администрацией Костромской области, органами местного самоуправления.

Статья 6. **Принятие и реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки**

1. Подготовка проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки и его согласование в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящим Законом, осуществляются уполномоченным администрацией Костромской области органом исполнительной власти Костромской области, уполномоченным органом местного самоуправления поселения, муниципального округа, городского округа Костромской области при наличии правил землепользования и застройки, предусматривающих территории, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

Решение о комплексном развитии территории жилой застройки может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия такого решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию. В этом случае изменения в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

2. Подготовленный (согласованный) проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки подлежит размещению:

1) на официальном сайте администрации Костромской области в сети «Интернет» в случае подготовки такого проекта уполномоченным администрацией Костромской области органом исполнительной власти Костромской области;

2) на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в сети «Интернет» и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений, публичных слушаний с использованием сети «Интернет», либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг;

3) на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных у здания местной администрации, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

3. В течение тридцати пяти дней со дня размещения проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии с пунктами 1, 2 части 2 настоящей статьи, проводятся общие собрания

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.

4. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается в срок не более чем тридцать дней со дня окончания срока, установленного частью 3 настоящей статьи.

5. Многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенные в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, включаются в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, если общие собрания собственников помещений не были проведены в установленный частью 3 настоящей статьи срок.

6. Исключение многоквартирного дома, не признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, из решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе многоквартирного дома, включенного в такое решение в соответствии с частью 5 настоящей статьи, осуществляется на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в таком многоквартирном доме, если такое решение принято до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

7. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается в форме нормативного правового акта и должно включать в себя:

1) сведения о местоположении, площади территории, подлежащей комплексному развитию. К решению о комплексном развитии территории жилой застройки прилагаются сведения о границах такой территории, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территории, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, могут устанавливаться по линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений, красным линиям, границам территориальных зон, границам земельных участков, границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований, естественным границам природных объектов;

2) перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома;

3) предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

4) сведения о самостоятельной реализации Костромской областью, муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории жилой застройки или о реализации такого решения юридическим лицом, определенным администрацией Костромской области;

5) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение. Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории жилой застройки, определяется администрацией Костромской области. Указанные основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства могут не соответствовать основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки. В этом случае изменения в правила землепользования и застройки должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития;

6) перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации такого решения (при наличии указанных объектов);

7) иные сведения, определенные постановлением администрации Костромской области.

8. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки может предусматривать необходимость строительства на территории, подлежащей комплексному развитию, многоквартирного дома (домов) или дома (домов) блокированной застройки, в которых все жилые помещения или указанное в таком решении минимальное количество жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью, установленным в соответствии с федеральным законодательством, и (или) строительство наемного дома.

Решение о комплексном развитии территории жилой застройки подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правых актов, иной официальной информации.

9. Заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется по результатам торгов (конкурса или аукциона) (далее – торги), за исключением случаев реализации решения о

комплексном развитии территории жилой застройки Костромской областью, муниципальным образованием или юридическим лицом, определенным администрацией Костромской области. Торги проводятся в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В случае, если Костромской областью или муниципальным образованием принято решение о самостоятельной реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическим лицом, определенным администрацией Костромской области, выполнение мероприятий по подготовке документации по планировке территории, мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со 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, в том числе по образованию земельных участков в границах данной территории, обеспечиваются Костромской областью или муниципальным образованием, и (или) юридическим лицом, определенным администрацией Костромской области. При этом проведение торгов, заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки не требуется.

10. Решение о проведении торгов принимается:

1) уполномоченным администрацией Костромской области органом исполнительной власти Костромской области в случае, если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принято администрацией Костромской области;

2) уполномоченным органом местного самоуправления в случае, если решение о комплексном развитии территории жилой застройки принято главой местной администрации.

11. В качестве организатора торгов выступают исполнительный орган государственной власти Костромской области или орган местного самоуправления, указанные в части 10 настоящей статьи, или действующая на основании договора с ними организация.

12. Начальная цена торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки определяется в порядке, установленном администрацией Костромской области.

13. Участником торгов может являться юридическое лицо при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов

капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда. Правительством Российской Федерации могут быть определены дополнительные требования к участникам торгов.

14. Участником торгов может являться юридическое лицо, соответствующее следующим дополнительным требованиям:

1) непроведение ликвидации юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о введении внешнего управления или продлении его срока, о признании юридического лица несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки на участие в торгах;

2) неприостановление деятельности юридического лица в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в торгах;

3) отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», и в реестре недобросовестных участников аукциона, ведение которого осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, сведений о юридическом лице (в том числе об учредителях, о членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта или организации строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

4) отсутствие у юридического лица недоимок по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности юридического лица по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов юридического

лица, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период. Юридическое лицо считается соответствующим указанному требованию в случае, если им в установленном законодательством Российской Федерации порядке подано заявление об обжаловании данных недоимок, задолженности и решение по такому заявлению на дату рассмотрения заявки на участие в торгах не принято;

5) отсутствие у руководителя, 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 или организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства и административного наказания в виде дисквалификации.

15. В случае если участником торгов является юридическое лицо, выступающее стороной договора простого товарищества, требования, предусмотренные частями 13, 14 настоящей статьи, применяются в следующем порядке:

1) требования, предусмотренные частью 13 настоящей статьи, применяются в совокупности в отношении лиц, являющихся сторонами договора простого товарищества. При этом каждое лицо, являющееся стороной такого договора, обязано удовлетворять хотя бы одному из указанных требований в полном объеме;

2) требования, предусмотренные частью 14 настоящей статьи, применяются в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества.

16. Участник торгов декларирует в письменной форме соответствие требованиям, предусмотренным частью 14 настоящей статьи. При этом соответствие участника торгов требованию, предусмотренному пунктом 1 части 14 настоящей статьи, декларируется в части подтверждения отсутствия решения арбитражного суда о введении внешнего управления или о продлении его срока, о признании юридического лица несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства.

Организатор торгов вправе проверить соответствие участника торгов требованиям, указанным в части 14 настоящей статьи.

17. Договор о комплексном развитии территории жилой застройки может быть заключен в отношении всей территории, предусмотренной решением о комплексном развитии территории жилой застройки, ее части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки. В отношении территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории жилой застройки, может быть заключен один или несколько договоров, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному развитию территории жилой застройки в соответствии с

Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящим Законом.

18. Договором о комплексном развитии территории жилой застройки предусматривается распределение обязательств его сторон при выполнении мероприятий, направленных на реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе мероприятий по подготовке и утверждению документации по планировке территории, образованию и предоставлению земельных участков, а также по сносу, строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

19. В договор о комплексном развитии территории жилой застройки включаются:

1) сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития;

2) перечень расположенных в границах такой территории объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции;

3) соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с договором, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений;

4) перечень выполняемых лицом, заключившим договор, видов работ по благоустройству территории, срок их выполнения;

5) обязательство лица, заключившего договор, по подготовке и представлению на утверждение исполнительному органу государственной власти Костромской области или органу местного самоуправления в определенный договором срок документации по планировке территории комплексного развития в части, составляющей предмет договора;

6) обязательство лица, заключившего договор, осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, определенные на основании этой документации этапы и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также очередность (этапность) осуществления мероприятий по комплексному развитию такой территории в отношении двух и более таких несмежных территорий или их частей в случае заключения договора в отношении таких несмежных территорий или их частей;

7) обязательство исполнительного органа государственной власти Костромской области или органа местного самоуправления утвердить документацию по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, срок его исполнения;

8) обязательство исполнительного органа государственной власти Костромской области или органа местного самоуправления принять решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством;

9) обязательство лица, с которым заключен договор, или исполнительного органа государственной власти Костромской области либо органа местного самоуправления обеспечить заключение договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьей 10 настоящего Закона;

10) обязательство исполнительного органа государственной власти Костромской области или органа местного самоуправления после выполнения лицом, заключившим договор, обязательства, предусмотренного пунктом 5 настоящей части, предоставить указанному лицу в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, а также в соответствующих случаях обязательство выдать разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительные планы земельных участков и разрешения на строительство, сроки выполнения указанных обязательств;

11) обязательство лица, заключившего договор, создать или приобрести жилые помещения для их предоставления гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими в соответствии с жилищным законодательством;

12) обязательство лица, заключившего договор, уплатить или предоставить исполнительному органу государственной власти Костромской области или органу местного самоуправления денежные средства 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;

13) льготы (при наличии) и меры государственной поддержки (при наличии), которые предоставляются лицу, заключившему договор, в соответствии с нормативными правовыми актами Костромской области, муниципальными правовыми актами;

14) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора;

15) срок действия договора, который не может превышать предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории, предусмотренный таким решением.

20. В договоре о комплексном развитии территории жилой застройки наряду с указанными в части 19 настоящей статьи условиями могут быть предусмотрены иные условия, в том числе:

1) обязательства лица, заключившего договор, безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств лица, заключившего договор, перечень данных объектов и условия их передачи;

2) обязательства лица, заключившего договор, подать в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Костромской области или муниципального образования на объекты недвижимости, предусмотренные пунктом 1 настоящей части. В таком случае осуществление государственной регистрации права собственности лица, заключившего договор, на указанные объекты недвижимости не осуществляется, заявление о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности подается без доверенности;

3) способы и размер обеспечения исполнения договора лицом, заключившим договор.

21. Договором о комплексном развитии территории жилой застройки может быть предусмотрена обязанность исполнительного органа государственной власти Костромской области или органа местного самоуправления за свой счет обеспечить строительство и (или) реконструкцию, в том числе за границами территории комплексного развития или части такой территории, являющейся предметом договора, объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, срок выполнения указанной обязанности.

22. Договор о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающий строительство стандартного жилья, в том числе строительство стандартного жилья для обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей в соответствии с Законом Костромской области от 29 декабря 2014 года № 620-5-ЗКО «О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями Костромской области по обеспечению детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилыми помещениями» может содержать обязательства сторон данного договора заключить

государственные и (или) муниципальные контракты на приобретение стандартного жилья по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей максимальной цены одного квадратного метра стандартного жилья, определенной таким договором.

23. Право собственности на объекты капитального строительства, линейные объекты, созданные лицом, заключившим договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии с таким договором за свой счет возникает у такого лица, за исключением объектов, подлежащих передаче или приобретению в соответствии с договором в государственную или муниципальную собственность, в том числе объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.

24. Лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории жилой застройки, не вправе:

1) уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития территории жилой застройки;

2) передавать свои права и обязанности, предусмотренные договором, иному лицу.

25. Лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории жилой застройки, вправе привлечь к его исполнению иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением договора. За действия (бездействие) привлеченного им лица (лиц) заключившее договор лицо отвечает как за свои собственные действия (бездействие).

26. Лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории жилой застройки, вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития территории жилой застройки земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению договора в соответствии с частью 25 настоящей статьи лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

Статья 7. **Принятие и реализация решения о комплексном развитии территории нежилой застройки**

1. Подготовка проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки и его согласование в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящим Законом, осуществляется уполномоченным администрацией Костромской области органом исполнительной власти Костромской области, уполномоченным органом местного самоуправления.

2. Подготовленный (согласованный) проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки подлежит размещению:

1) на официальном сайте администрации Костромской области в сети «Интернет» в случае подготовки такого проекта уполномоченным администрацией Костромской области органом исполнительной власти Костромской области;

2) на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в сети «Интернет» и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений, публичных слушаний с использованием сети «Интернет», либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг.

3. В течение тридцати пяти дней со дня размещения проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки в соответствии с частью 2 настоящей статьи, уполномоченный орган, указанный в части 1 настоящей статьи, направляет предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки всем правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории.

4. Правообладатели объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии нежилой территории, не позднее сорока пяти дней со дня получения ими предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки вправе направить в орган, направивший предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки, в письменной форме согласие на заключение такого договора. Обязательным приложением к такому согласию должно являться соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории нежилой застройки, заключенное между правообладателями.

5. Обязательными условиями соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории нежилой застройки, заключенного между правообладателями, являются:

1) сведения о границах территории (в том числе кадастровые номера земельных участков (при наличии), их площадь, местоположение, перечень расположенных на них объектов недвижимого имущества), в отношении которой предполагается осуществление комплексного развития территории нежилой застройки;

2) обязательства сторон, возникающие в связи с реализацией мероприятий по комплексному развитию территории нежилой застройки, в том числе по обеспечению подготовки и утверждению документации по планировке территории;

3) порядок и условия распределения между правообладателями расходов на осуществление мероприятий по комплексному развитию территории нежилой застройки, включая подготовку документации по

планировке территории, и доходов от реализации ими инвестиционных проектов в рамках комплексного развития территории нежилой застройки;

4) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения;

5) обязательство сторон заключить договор о комплексном развитии территории нежилой застройки.

В соглашении о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории нежилой застройки, заключенное между правообладателями, могут быть предусмотрены иные условия, в том числе порядок и условия распределения между правообладателями расходов на строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

6. Заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, осуществляется при условии, что такое согласие было получено от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии нежилой территории, и представлено в орган, направивший предложение о заключении указанного договора, не позднее сорока пяти дней со дня получения правообладателем этого предложения.

7. В случае, если по истечении шестидесяти дней со дня направления указанных в части 3 настоящей статьи предложений о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки в уполномоченный орган, указанный в части 1 настоящей статьи, не поступили письменные согласия всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, и соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории нежилой застройки, заключенное между правообладателями, уполномоченными органами принимаются решения о проведении торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки, проводимых в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, либо о самостоятельной реализации Костромской областью или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, реализации такого решения юридическим лицом, определенным Костромской областью.

8. Решение о комплексном развитии территории нежилой застройки принимается в форме нормативного правового акта и должно включать в себя положения, предусмотренные частью 7 статьи 6 настоящего Закона.

Решение о комплексном развитии территории нежилой застройки подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правых актов, иной официальной информации.

9. Заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Костромской областью или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории нежилой застройки или реализации такого решения юридическим лицом, определенным администрацией Костромской области, а также заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями в случае, предусмотренном частью 6 настоящей статьи) осуществляется по результатам торгов (конкурса или аукциона), проводимых в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В случае, если Костромской областью или муниципальным образованием принято решение о самостоятельной реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки или реализации такого решения юридическим лицом, определенным администрацией Костромской области, выполнение мероприятий по подготовке документации по планировке территории, мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со 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 нежилой застройки, в том числе по образованию земельных участков в границах данной территории, обеспечиваются Костромской областью или муниципальным образованием, и (или) юридическим лицом, определенным администрацией Костромской области. При этом проведение торгов, заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки не требуется.

10. К отношениям, связанным с принятием и реализацией решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, применяются соответственно положения части 8, абзаца второго части 9, частей 10-18, пунктов 1-8, 10, 13-15 части 19, частей 20-26 статьи 6 настоящего Закона, если они не противоречат положениям настоящей статьи.

Статья 8. **Принятие и реализация решения о комплексном развитии незастроенной территории**

1. Решение о комплексном развитии незастроенной территории принимается в форме нормативного правового акта и должно включать в себя положения, предусмотренные пунктами 1-5, 7 части 7 статьи 6 настоящего Закона.

Решение о комплексном развитии незастроенной территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правых актов, иной официальной информации.

2. К отношениям, связанным с принятием и реализацией решения о комплексном развитии незастроенной территории, применяются

соответственно положения частей 8-18, пунктов 1-8, 10, 13-15 части 19, частей 20-26 статьи 6 настоящего Закона.

Статья 9. **Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей**

1. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством. При этом участие указанных лиц, не являющихся собственниками земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, (далее в настоящей статье также - правообладатель) в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей допускается в случае, если срок действия его прав на земельный участок составляет на день заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей не менее чем пять лет (при наличии письменного согласия собственника указанного земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества и (или) при наличии письменного согласия исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, в случае, если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности). В случае если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности и мероприятия по комплексному развитию территории не предусматривают изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, письменное согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, не требуется.

2. 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 настоящей частью. По согласованию с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Костромской области 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. Порядок такого согласования устанавливается Правительством Российской Федерации.

3. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее в настоящей статье также - договор). Содержание договора определяется в соответствии со статьями 68 и 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом положений настоящей статьи.

4. Для заключения договора с правообладателями в порядке, предусмотренном настоящей статьей, принятие решения о комплексном развитии не требуется. При этом в договор подлежат включению сведения и условия, предусмотренные частями 7, 8, 19 статьи 6 настоящего Закона, а также могут быть включены иные условия, в том числе предусмотренные частями 20 и 21 статьи 6 настоящего Закона.

5. В случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, правообладатели заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (далее в настоящей статье - соглашение).

6. Условиями соглашения являются:

1) сведения о границах территории (в том числе кадастровые номера земельных участков (при наличии), их площадь, местоположение, перечень расположенных на них объектов недвижимого имущества), в отношении которой предполагается осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей;

2) обязательства сторон, возникающие в связи с реализацией мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, в том числе по обеспечению подготовки и утверждению документации по планировке территории;

3) порядок и условия распределения между правообладателями расходов на осуществление мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, включая подготовку документации по планировке территории, и доходов от реализации ими инвестиционных проектов в рамках комплексного развития территории по инициативе правообладателей;

4) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения;

5) обязательство сторон заключить с органом местного самоуправления договор о комплексном развитии территории.

7. В соглашении наряду с предусмотренными в части 6 настоящей статьи условиями могут быть предусмотрены иные условия, в том числе порядок и условия распределения между правообладателями расходов на строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

8. Заключение договора осуществляется без проведения торгов на право заключения договора.

В целях заключения договора правообладатель или заключившие соглашение правообладатели направляют в уполномоченный орган местного самоуправления подготовленные в соответствии с градостроительным законодательством проект планировки территории и проект межевания территории, а также проект договора и, в случае если правообладателей два и более, соглашение.

9. Уполномоченный орган местного самоуправления осуществляет проверку указанных в части 8 настоящей статьи проекта планировки территории и проекта межевания территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления таких проектов и по результатам проверки принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по таким проектам.

Орган местного самоуправления с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах таких обсуждений или слушаний в течение двадцати рабочих дней со дня опубликования данного заключения принимает решение об утверждении документации по планировке территории либо отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку.

Основанием для отклонения документации по планировке территории и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В иных случаях отклонение документации по планировке территории не допускается.

10. Подписанный уполномоченным органом договор направляется правообладателю (правообладателям) в течение тридцати дней со дня утверждения указанных в части 9 настоящей статьи проекта планировки территории и проекта межевания территории. Подписание договора правообладателем (правообладателями) осуществляется в течение тридцати дней со дня получения ими договора.

11. По договору правообладатель (правообладатели) обязуются в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с

привлечением других лиц и (или) средств других лиц обеспечить осуществление деятельности по комплексному развитию территории, а уполномоченный орган местного самоуправления обязуется создать необходимые условия для выполнения этих обязательств. Соглашение (при наличии) является неотъемлемой частью договора.

12. Правообладатели, отказавшиеся от заключения соглашения и договора, вправе присоединиться к договору в течение срока, установленного соглашением и (или) договором. Присоединение таких правообладателей к договору осуществляется при условии заключения ими с правообладателями, заключившими договор, дополнительного соглашения в соответствии с частями 6 и 7 настоящей статьи и направления ими в уполномоченный орган местного самоуправления согласованного с правообладателями, заключившими договор, проекта внесения изменений в подготовленные проект планировки территории и проект межевания территории применительно к земельным участкам правообладателей, принявших решение присоединиться к договору.

Статья 10. **Обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки, в границах которой расположен многоквартирный дом, который не признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции**

1. Положения настоящей статьи применяются к правоотношениям по обеспечению жилищных и иных имущественных прав собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (далее для целей настоящей статьи - наниматели жилых помещений) в многоквартирных домах, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют одному или нескольким критериям, установленным пунктом 2 части 2 статьи 4 настоящего Закона.

2. В случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки помещения в многоквартирных домах, включенных в границы такой территории, подлежат передаче в государственную или муниципальную собственность либо, если это предусмотрено договором о комплексном развитии территории жилой застройки, в собственность лица, с которым заключен такой договор, на условиях и в порядке, которые установлены статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящей статьей.

3. Собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, указанных в части 1 настоящей статьи, (далее для целей настоящей статьи - собственники жилых помещений) взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляется возмещение, определяемое в соответствии с настоящей частью на день, предшествующий дню принятия решения о

комплексном развитии территории жилой застройки (далее в целях настоящей статьи - равноценное возмещение).

При определении размера равноценного возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 10 настоящей статьи договором не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

4. По заявлению собственника жилого помещения ему предоставляется взамен освобождаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

5. В случае если у собственника жилого помещения не имеется в собственности иных жилых помещений, по его заявлению за ним сохраняется право пользования жилым помещением на срок не более чем шесть месяцев после предоставления ему равноценного возмещения, если более продолжительный срок не определен в договоре, предусмотренном частью 10 настоящей статьи.

6. Нанимателю жилого помещения взамен освобождаемого им жилого помещения предоставляется другое жилое помещение по договору социального найма, общая площадь, жилая площадь которого и количество комнат в котором не меньше общей площади, жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а при наличии его письменного заявления другое жилое помещение может быть предоставлено ему на праве собственности на основании договора передачи жилого помещения в собственность.

7. Собственник жилого помещения, наниматель жилого помещения по письменному заявлению вправе взамен освобождаемого жилого помещения получить бесплатно равнозначное жилое помещение, под которым понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

1) жилая площадь такого помещения и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а

общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения;

2) такое жилое помещение соответствует стандартам, установленным постановлением администрации Костромской области;

3) такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же поселении, муниципальном округе, городском округе, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

8. Постановлением администрации Костромской области, муниципальными правовыми актами могут быть предусмотрены дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений.

9. Предоставление равноценного возмещения или жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, предоставление равнозначного жилого помещения в соответствии с частью 7 настоящей статьи осуществляются на основании договора, заключаемого между собственником жилого помещения и уполномоченным органом государственной власти Костромской области или органом местного самоуправления, юридическим лицом, определенным администрацией Костромской области и обеспечивающим реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если это предусмотрено таким договором о комплексном развитии территории жилой застройки (далее - договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение).

10. Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, подлежит заключению собственником жилого помещения в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством. К такому договору применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже (в случае предоставления равноценного возмещения) или правила гражданского законодательства о мене (в случае предоставления жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, предоставления равнозначного жилого помещения) с учетом особенностей, предусмотренных статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

11. Собственники жилых помещений и наниматели жилых помещений, которые были приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и которым были предоставлены другие жилые помещения по договорам социального найма или в собственность, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по

договорам социального найма, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

12. 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, жилищные условия улучшаются путем предоставления жилых помещений по норме предоставления 15 квадратных метров на одного человека, во внеочередном порядке.

13. В случае если договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение и подлежащий заключению в обязательном порядке в соответствии с настоящей статьей, не был заключен в течение сорока пяти дней со дня получения собственником жилого помещения проекта договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, заказным письмом с уведомлением о вручении, уполномоченный орган государственной власти Костромской области или орган местного самоуправления, юридическое лицо, определенное администрацией Костромской области и обеспечивающее реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, либо лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, вправе обратиться в суд с требованием одновременно о понуждении указанного собственника жилого помещения к заключению договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, об освобождении жилого помещения и о передаче его в собственность истцу. В исковом заявлении в обязательном порядке указываются адрес, общая и жилая площадь, количество комнат предоставляемого равнозначного жилого помещения или жилого помещения, предоставляемого с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, либо размер возмещения.

14. В случае если в передаваемом жилом помещении проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, предоставление собственнику такого жилого помещения возмещения не допускается.

15. Собственники жилых помещений вправе по письменному заявлению приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им равнозначные жилые помещения, в порядке, установленном постановлением администрации Костромской области, 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 жилищных прав собственника жилого помещения при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки, в границах которой расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции**

1. В случае если принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки в отношении территории, на которой расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, орган, принявший решение о признании такого дома аварийным, обязан предъявить к собственникам помещений в указанном доме требование о его сносе или реконструкции и установить срок не менее шести месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию указанного дома. В случае если собственником или собственниками многоквартирного дома в течение установленного срока не будет подано в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, и жилые помещения в указанном доме подлежат изъятию для муниципальных нужд, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию.

Изъятие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и жилых помещений в таком доме до истечения срока, указанного в абзаце первом настоящей части, допускается только с согласия собственника.

2. Собственнику жилого помещения, подлежащего изъятию, направляется уведомление о принятом решении об изъятии земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для муниципальных нужд, а также проект соглашения об изъятии недвижимости для муниципальных нужд в порядке и в сроки, которые установлены федеральным законодательством.

3. Собственнику жилого помещения, подлежащего изъятию, взамен освобождаемого им жилого помещения предоставляется возмещение, определяемое в соответствии с настоящей частью на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки. Возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением об изъятии недвижимости для муниципальных нужд с собственником жилого помещения.

При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если соглашением об изъятии недвижимости для муниципальных нужд не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

4. По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

5. Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, до заключения соглашения об изъятии недвижимости для муниципальных нужд либо вступления в законную силу решения суда о принудительном изъятии такого земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении размера возмещения за жилое помещение затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения.

6. В случае если у собственника жилого помещения не имеется в собственности иных жилых помещений, по его заявлению за ним сохраняется право пользования жилым помещением на срок не более чем шесть месяцев после предоставления ему возмещения, если более продолжительный срок не определен в соглашении об изъятии недвижимости для муниципальных нужд.

7. Граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, за исключением граждан, право собственности у которых в отношении таких жилых помещений возникло в порядке наследования, имеют право на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, рассчитанного в порядке, установленном частью 3 настоящей статьи, размер которого не

может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения, при этом положения частей 4 и 8 настоящей статьи в отношении таких граждан не применяются.

8. Администрация Костромской области вправе устанавливать для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями при условии, что на дату признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции у них отсутствуют иные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания, находящиеся в их собственности либо занимаемые на условиях социального найма или по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

9. Если собственник жилого помещения не заключил в порядке, установленном земельным законодательством, соглашение об изъятии недвижимого имущества для муниципальных нужд, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него жилого помещения, допускается принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда. Соответствующий иск может быть предъявлен в течение срока действия решения об изъятии земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для муниципальных нужд. При этом указанный иск не может быть подан ранее чем до истечения трех месяцев со дня получения собственником жилого помещения проекта соглашения об изъятии недвижимого имущества для муниципальных нужд.

Статья 12. **Дополнительные гарантии создания комфортной среды проживания граждан при комплексном развитии территории**

1. Администрация Костромской области утверждает с учетом положений настоящей статьи требования к благоустройству территории жилой застройки при реализации решений о комплексном развитии территорий, предусматривающие в том числе требования к:

1) формированию улично-дорожной сети, парковочного пространства;

2) формированию прифасадной зоны (размещение входных групп, информационных конструкций), пешеходной зоны (организация транзита пешеходов, в том числе маломобильных граждан, тротуаров, размещение мест кратковременного отдыха), зоны озеленения (выполнение санитарно-защитной и эстетической функции, размещение газона, деревьев и кустарников), технической зоны (содержание проезжей части, организация посадочных площадок остановок общественного транспорта, размещение технических средств организации дорожного движения);

3) организации дворовых и внутриквартальных озелененных территорий общего пользования, которые должны формироваться в виде единой системы, включающей участки зеленых насаждений вдоль

пешеходных и транспортных коммуникаций (газоны, рядовые посадки деревьев и кустарников), озелененные площадки вне дворовых территорий (площадки для отдыха, детские, спортивные, спортивно-игровые площадки), объекты рекреации (внутриквартальные скверы, бульвары, сады).

2. Показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории, в отношении которой предусматривается осуществление мероприятий по ее комплексному развитию, объектами социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения определяются в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами администрации Костромской области, а также с учетом существующего дефицита объектов социальной инфраструктуры на конкретной территории.

Статья 13. **Порядок вывода из эксплуатации многоквартирного дома, включенного в решение о комплексном развитии территории жилой застройки**

1. Вывод из эксплуатации многоквартирного дома, который не признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и который соответствует одному или нескольким критериям, установленным пунктом 2 части 2 статьи 4 настоящего Закона, осуществляется на основании решения уполномоченного органа исполнительной власти Костромской области или уполномоченного органа местного самоуправления (далее - решение о выводе из эксплуатации).

2. Решение о выводе из эксплуатации должно содержать сведения о дате вывода из эксплуатации многоквартирного дома, включенного в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, и лице, обеспечивающем в установленном законодательством порядке проведение мероприятий по сносу многоквартирного дома, в отношении которого принимается такое решение. При этом решение о выводе из эксплуатации принимается не ранее дня выселения всех собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме, включенном в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии с частью 3 настоящей статьи.

3. При реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки собственники жилых помещений и наниматели жилых помещений не могут быть выселены из жилых помещений в многоквартирном доме, включенном в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, до дня передачи им нового жилого помещения или предоставления им равноценного возмещения за жилое помещение.

4. Обязательным приложением к решению о выводе из эксплуатации является схема границ территории, необходимой для проведения

мероприятий по сносу многоквартирного дома, выведенного из эксплуатации, подготовленная в том числе в целях обеспечения выполнения требований безопасности при выполнении указанных мероприятий. Порядок подготовки такой схемы и ее форма утверждаются постановлением администрации Костромской области.

5. Со дня вывода из эксплуатации многоквартирного дома, включенного в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, осуществляется его отключение от сетей инженерно-технического обеспечения, электрических сетей. Эксплуатация жилых и нежилых помещений в таком многоквартирном доме не допускается.

6. Существование многоквартирного дома, включенного в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, прекращается в случае его сноса. Принятие решения о сносе такого многоквартирного дома не требуется.

Статья 14. **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**

1. 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 17.1 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 законодательством Российской Федерации, законодательством Костромской области, муниципальными правовыми актами.

2. В случае, если оставшийся срок действия прекращаемого договора аренды составлял менее одного года, новый договор аренды заключается на срок не менее чем один год при наличии согласия арендатора.

3. В случае, если субъект малого или среднего предпринимательства имел на дату принятия решения о комплексном развитии территории преимущественное право на приобретение указанных в настоящей статье

здания, сооружения, нежилого помещения в собственность в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», данное преимущественное право сохраняется в отношении равнозначного здания, сооружения, нежилого помещения, предоставленного ему по новому договору аренды.

Статья 15. **Вступление в силу настоящего Закона**

Настоящий Закон вступает в силу через десять дней после дня его официального опубликования.

п.п. Губернатор
Костромской области С. Ситников



Кострома

26 апреля 2021 года
№ 84-7-ЗКО