



ЗАКОН ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Тульской области

Принят
Тульской областной Думой
15 июля 2021 года

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

Настоящий Закон регулирует отдельные отношения в сфере комплексного развития территорий в Тульской области (далее – комплексное развитие территории).

Комплексное развитие территории осуществляется в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также с гражданским законодательством, жилищным законодательством, земельным законодательством, законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательством в области охраны окружающей среды.

Понятия, используемые в настоящем Законе, применяются в том же значении, в каком они используются в федеральном законодательстве.

Статья 2. Цели комплексного развития территории

Целями комплексного развития территории являются:

1) обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, городских округов Тульской 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, городских округов Тульской области, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

4) повышение эффективности использования территорий поселений, городских округов Тульской 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 3. Полномочия Тульской областной Думы в сфере комплексного развития территории

Тульская областная Дума в сфере комплексного развития территории осуществляет следующие полномочия:

1) принимает законы Тульской области в сфере комплексного развития территории;

2) иные полномочия в сфере комплексного развития территории в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Тульской области.

Статья 4. Полномочия правительства Тульской области в сфере комплексного развития территории

1. Правительство Тульской области осуществляет следующие полномочия в сфере комплексного развития территории:

1) принимает решение о комплексном развитии территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) создает юридическое лицо, обеспечивающее реализацию принятого правительством Тульской области решения о комплексном развитии территории;

3) устанавливает порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории, осуществляемом 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, осуществляемом 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, с органом исполнительной власти Тульской области, уполномоченным в сфере комплексного развития территории;

4) в целях принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случаях, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, жилищного законодательства, земельного законодательства устанавливает:

а) порядок реализации решения о комплексном развитии территории;

б) порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию;

в) иные требования к комплексному развитию территории, устанавливаемые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

5) устанавливает критерии, которым должны соответствовать не признанные аварийными жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, расположенные на земельных участках, подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории;

6) устанавливает порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято правительством Тульской области или главой местной администрации муниципального образования Тульской области;

7) устанавливает порядок заключения договоров о комплексном развитии территории, осуществляемом по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

8) определяет перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории;

9) определяет в соответствии с частью 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации иные объекты недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки;

10) определяет в соответствии с частью 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации иные сведения, подлежащие включению в решение о комплексном развитии территории;

11) определяет случаи, при которых субъект малого или среднего предпринимательства имеет право на заключение в день прекращения 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, нового договора аренды иных здания, сооружения, нежилого помещения, находящихся соответственно 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»;

12) осуществляет иные полномочия в сфере комплексного развития территории в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Тульской области.

2. Правительство Тульской области в сфере комплексного развития территории вправе:

1) выступать с инициативой о принятии Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории в границах Тульской области в случаях, установленных пунктом 1 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и согласовывать указанное решение в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) устанавливать 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) устанавливать дополнительные требования к участникам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории;

4) определять объекты недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилкой застройки.

Статья 5. 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

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 критериям, установленным нормативным правовым актом правительства Тульской области.

Такие критерии устанавливаются исходя из одного или нескольких следующих требований:

1) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает определенное нормативным правовым актом правительства Тульской области значение;

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, определенную нормативным правовым актом правительства Тульской области;

3) многоквартирные дома построены в период индустриального домостроения, определенный нормативным правовым актом правительства Тульской области, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

4) многоквартирные дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии. Порядок признания многоквартирных домов

находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии устанавливается 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 отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения, определенные нормативным правовым актом правительства Тульской области.

Статья 6. 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. Собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным в соответствии со статьей 5 настоящего Закона, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляется возмещение, определяемое в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

Нормативным правовым актом правительства Тульской области может быть предусмотрено право собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений на получение равнозначного жилого помещения, под которым для целей настоящей статьи 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 нормативным правовым актом правительства Тульской области;

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

3. 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 жилые помещения, в порядке, установленном нормативным правовым актом правительства Тульской 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.

4. Правительство Тульской области в рамках обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории осуществляет следующие полномочия:

1) устанавливает порядок приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, указанных в части 1 статьи 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации, 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;

2) устанавливает порядок передачи владельцем специального счета права на специальный счет Тульской области или муниципальному образованию в случае, если собственники жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию многоквартирных домов, отвечающих критериям, установленным в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрали формирование его на специальном счете, после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном 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;

3) устанавливает предельный срок для проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, 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.

5. Собственники жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию многоквартирных домов, отвечающих критериям, установленным в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, начиная с первого месяца года, в котором в соответствии с этим решением предполагается начать переселение указанных собственников, если более ранний

срок не установлен нормативным правовым актом правительства Тульской области.

6. 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 на одного человека, установленной нормативным правовым актом правительства Тульской области, во внеочередном порядке, если это предусмотрено нормативным правовым актом правительства Тульской области.

7. Нормативным правовым актом правительства Тульской области могут быть предусмотрены дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений.

Статья 7. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Губернатор
Тульской области



А.Г. Дюмин

г. Тула
20 июля 2021 года
№ 77-ЗТО