



ЗАКОН **Ярославской области**

Об отдельных вопросах реализации масштабных инвестиционных проектов, предусматривающих обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей

Принят Ярославской областной Думой
28 мая 2024 года

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

Настоящий Закон регулирует отдельные вопросы реализации масштабных инвестиционных проектов, предусматривающих обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее – дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из их числа).

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

Основные понятия, используемые в настоящем Законе, по своему значению соответствуют понятиям, используемым в федеральном законодательстве и законодательстве Ярославской области.

Статья 3. Реализация масштабных инвестиционных проектов, предусматривающих обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа

1. В целях обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа юридическим лицам предоставляются в соответствии с распоряжением Губернатора Ярославской области в аренду без проведения торгов земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для реализации масштабных инвестиционных проектов, предусматривающих обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа (далее – масштабный инвестиционный проект), при условии соответствия масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным частями 4 и 5 настоящей статьи.

Размер земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для реализации масштабных инвестиционных проектов, определяется в соответствии с методикой, установленной приложением к настоящему Закону.

2. Масштабные инвестиционные проекты реализуются в следующих формах:

1) строительство юридическим лицом, выступающим инвестором в масштабном инвестиционном проекте, на земельном участке, предоставленном ему в соответствии с частью 1 настоящей статьи, многоквартирного дома (многоквартирных домов) с последующей передачей части жилых помещений в нем (них) в собственность Ярославской области в целях их включения в специализированный жилищный фонд Ярославской области с отнесением к жилым помещениям для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Ярославской области;

2) передача юридическим лицом, выступающим инвестором в масштабном инвестиционном проекте, жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах и находящихся в собственности такого юридического лица, в собственность Ярославской области в целях их включения в специализированный жилищный фонд Ярославской области с отнесением к жилым помещениям для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Ярославской области.

3. В рамках масштабных инвестиционных проектов, реализуемых в форме, предусмотренной пунктом 2 части 2 настоящей статьи, юридическим лицом, выступающим инвестором в масштабном инвестиционном проекте, также реализуются мероприятия по использованию земельного участка, предоставленного ему в соответствии с частью 1 настоящей статьи, согласно виду разрешенного использования, указанного в распоряжении Губернатора Ярославской области о предоставлении в аренду без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для реализации масштабного инвестиционного проекта.

4. Масштабные инвестиционные проекты, реализуемые в форме, предусмотренной пунктом 1 части 2 настоящей статьи, должны одновременно соответствовать следующим критериям:

1) срок строительства многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию не может превышать трех лет со дня принятия Губернатором Ярославской области распоряжения о предоставлении в аренду без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для реализации масштабного инвестиционного проекта.

В случае если масштабный инвестиционный проект предусматривает строительство нескольких многоквартирных домов с последующей передачей части жилых помещений в них в собственность Ярославской области, трехлетний срок строительства и ввода в эксплуатацию последующего мно-

гоквартирного дома исчисляется со дня завершения строительства предшествующего многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию;

2) соответствие жилых помещений, подлежащих передаче в собственность Ярославской области, требованиям, установленным федеральным законодательством к жилым помещениям, отнесенным к специализированному жилищному фонду;

3) общая площадь каждого жилого помещения, подлежащего передаче в собственность Ярославской области, не может быть менее нормы предоставления площади жилого помещения специализированного жилищного фонда Ярославской области, установленной законодательством Ярославской области для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа;

4) общее количество жилых помещений, подлежащих передаче в собственность Ярославской области, в одном многоквартирном доме не может превышать установленное законодательством Ярославской области общее количество жилых помещений в одном многоквартирном доме, предоставляемых детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа по договорам найма специализированных жилых помещений;

5) соответствие многоквартирных домов и жилых помещений в них, подлежащих передаче в собственность Ярославской области, установленным органом исполнительной власти Ярославской области, уполномоченным на участие в инвестиционной деятельности за счет бюджетных средств в форме капитальных вложений в приобретение в собственность Ярославской области и (или) строительство жилых помещений для формирования специализированного жилищного фонда Ярославской области в целях предоставления в установленном действующим законодательством порядке жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа, требованиям к многоквартирным домам и к функциональному оснащению и отделке жилых помещений в них, подлежащих передаче в собственность Ярославской области в рамках масштабных инвестиционных проектов.

5. Масштабные инвестиционные проекты, реализуемые в форме, предусмотренной пунктом 2 части 2 настоящей статьи, должны одновременно соответствовать критериям, установленным пунктами 2 – 5 части 4 настоящей статьи, а также следующим критериям:

1) жилые помещения, подлежащие передаче в собственность Ярославской области, располагаются в многоквартирных домах, с момента ввода в эксплуатацию которых прошло не более пяти лет, и находятся в собственности юридического лица, выступающего инвестором в данном масштабном инвестиционном проекте;

2) срок передачи юридическим лицом, выступающим инвестором в масштабном инвестиционном проекте, жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах и находящихся в собственности такого юридического лица, в собственность Ярославской области не должен превышать шести месяцев со дня принятия Губернатором Ярославской области распоряже-

ния о предоставлении в аренду без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для реализации масштабного инвестиционного проекта, предусмотренного пунктом 2 части 2 настоящей статьи.

6. В целях обеспечения реализации масштабного инвестиционного проекта и соблюдения критериев, установленных частями 4 и 5 настоящей статьи, заключается соглашение между юридическим лицом и Правительством Ярославской области.

7. Соглашением, заключенным в соответствии с частью 6 настоящей статьи, может также предусматриваться строительство юридическим лицом, выступающим инвестором в масштабном инвестиционном проекте, реализуемом в форме, предусмотренной пунктом 1 части 2 настоящей статьи, на земельном участке, предоставленном ему в соответствии с частью 1 настоящей статьи, многоквартирных домов без последующей передачи части жилых помещений в них в собственность Ярославской области. В указанном случае соглашением продолжительность срока реализации масштабного инвестиционного проекта может быть установлена до десяти лет с соблюдением критерия, установленного пунктом 1 части 4 настоящей статьи, в отношении многоквартирных домов, часть жилых помещений в которых подлежит передаче в собственность Ярославской области.

8. В случае невозможности реализации масштабного инвестиционного проекта в форме, предусмотренной соглашением, заключенным в соответствии с частью 6 настоящей статьи, по инициативе юридического лица, выступающего инвестором в масштабном инвестиционном проекте, при обосновании им причин такой невозможности может заключаться дополнительное соглашение об изменении формы реализации масштабного инвестиционного проекта, предусмотренной пунктом 1 части 2 настоящей статьи, на форму реализации масштабного инвестиционного проекта, предусмотренную пунктом 2 части 2 настоящей статьи. В случае заключения такого дополнительного соглашения:

1) реализация масштабного инвестиционного проекта в форме, предусмотренной пунктом 2 части 2 настоящей статьи, осуществляется с соблюдением критериев, установленных пунктами 2 – 5 части 4 и пунктом 1 части 5 настоящей статьи. Срок передачи юридическим лицом, выступающим инвестором в масштабном инвестиционном проекте, жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах и находящихся в собственности такого юридического лица, в собственность Ярославской области не должен превышать трех месяцев с момента заключения дополнительного соглашения;

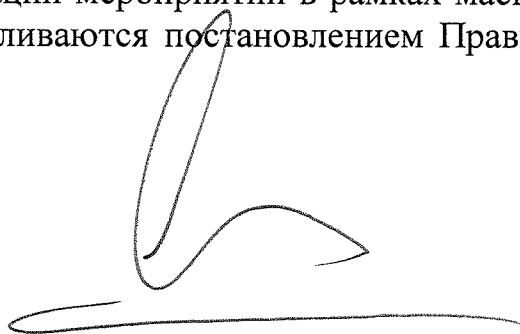
2) размер земельного участка, предоставленного юридическому лицу, выступающему инвестором в масштабном инвестиционном проекте, в порядке, установленном абзацем вторым части 1 настоящей статьи, не может быть изменен;

3) в рамках масштабного инвестиционного проекта, реализуемого в форме, предусмотренной пунктом 2 части 2 настоящей статьи, юридическим лицом, выступающим инвестором в масштабном инвестиционном про-

екте, также реализуются мероприятия по использованию земельного участка, предоставленного ему в соответствии с частью 1 настоящей статьи, согласно виду разрешенного использования, предусмотренного распоряжением Губернатора Ярославской области о предоставлении в аренду без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для реализации масштабного инвестиционного проекта.

9. Порядок рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным частями 4 и 5 настоящей статьи, а также порядок заключения соглашения, дополнительного соглашения об изменении формы реализации масштабного инвестиционного проекта, реализации мероприятий в рамках масштабного инвестиционного проекта устанавливаются постановлением Правительства Ярославской области.

Губернатор
Ярославской области



М.Я. Евраев

«31» мая 2024 г.

№ 21-з

**Методика
определения размера земельных участков, находящихся
в государственной или муниципальной собственности
и предоставляемых для реализации масштабных
инвестиционных проектов**

1. Размер земельного участка, предоставляемого в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта, определяется по формуле:

$$S_{зу} = (S_{кв} \times C_{1кв}) / (1,5 \times C_{зу}), \text{ где:}$$

$S_{зу}$ – площадь предоставляемого земельного участка;

$S_{кв}$ – общая площадь жилых помещений, подлежащих передаче в собственность Ярославской области юридическим лицом, выступающим инвестором в масштабном инвестиционном проекте;

$C_{1кв}$ – показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Ярославской области, утвержденный федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации, на момент заключения соглашения с юридическим лицом, выступающим инвестором в масштабном инвестиционном проекте;

$C_{зу}$ – кадастровая стоимость одного квадратного метра земельного участка.

2. В случае если результаты государственной кадастровой оценки утверждены позднее чем за пять лет до даты обращения юридического лица к Губернатору Ярославской области о принятии распоряжения о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта стоимость одного квадратного метра земельного участка определяется по результатам рыночной оценки права на заключение договора аренды земельного участка в размере ежегодной арендной платы в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».