



**ГУБЕРНАТОР
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

191311, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67
Для телеграмм. Санкт-Петербург, 191311
Тел (812) 539-46-56, факс (812) 271-56-27

16.06.2020 № 008-6429/2018-0-4

На № _____ от _____

Законодательное собрание
Ленинградской области
200604/200604-2020-4608(1)
Канцелярия

17 ИЮН 2020

№ 2994-1/20-06-0

Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М.Бегенину

Уважаемый Сергей Михайлович!

В соответствии со статьей 20 Устава Ленинградской области направляю на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области проект областного закона "О внесении изменений в статью 3 областного закона "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов".

Приложения:

1. Проект областного закона "О внесении изменений в статью 3 областного закона "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов" на 2 л.
2. Обоснование необходимости принятия областного закона на 2 л.
3. Справка о состоянии законодательства в данной сфере правового регулирования на 1 л.
4. Перечень законов и иных действующих на территории Ленинградской области нормативных правовых актов, отмены, изменения или дополнения которых потребует принятие закона, на 1 л.
5. Предложения о разработке нормативных правовых актов, принятие которых необходимо для реализации закона, на 1 л.
6. Финансово-экономическое обоснование на 1 л.
7. Распоряжение Правительства Ленинградской области на 1 л.

Губернатор области

А.Дрозденко

17.06.2020 9⁰⁰

Панкратьев К.Ю.
539 44 44

+ср диск

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статью 3 областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов

Статья 1

Внести в часть 1 статьи 3 областного закона от 11 февраля 2016 года № 1-оз "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов" (с последующими изменениями) следующие изменения

1) Пункт 4 части 1 изложить в следующей редакции:

«4) реализация масштабного инвестиционного проекта предполагает строительство индивидуальных жилых домов, а также многоквартирных домов, жилые помещения в которых передаются в собственность или социальный наем гражданам, лишившимся жилого помещения на территории Ленинградской области в результате чрезвычайных ситуаций, гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области, при условии, что общая площадь квартир в таком многоквартирном доме, предназначенная для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, составляет не менее 60 процентов;».

2) дополнить часть 1 пунктом 4.1 следующего содержания:

«4.1) реализация масштабного инвестиционного проекта предполагает строительство многоквартирных домов (многоквартирного дома), жилые помещения в которых (котором) в объеме не менее 2 % от их общей площади передаются безвозмездно в государственную собственность Российской Федерации и (или) государственную собственность Ленинградской области и (или) муниципальную собственность, а также в объеме не менее 5 % от их общей площади подлежат продаже в государственную собственность Российской Федерации и (или) государственную собственность Ленинградской области и (или) в муниципальную собственность и (или) гражданам – участникам государственных и муниципальных программ, действующих на территории Ленинградской области»

Статья 2

Настоящий областной закон вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.

Губернатор
Ленинградской области

А. Дрозденко

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'L' or 'J', located in the bottom left corner of the page.

**Обоснование необходимости принятия областного закона
(пояснительная записка) «О внесении изменений в статью 3 областного закона
«О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-
культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные
инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные
участки предоставляются в аренду без проведения торгов»**

Проект областного закона «О внесении изменений в статью 3 областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» (далее – Проект, законопроект) подготовлен в целях реализации полномочий субъекта Российской Федерации по установлению критериев масштабного инвестиционного проекта, для реализации которого земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен без торгов юридическому лицу в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации согласно пункта 3 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

В настоящее время на территории Ленинградской области имеется проблема приобретения жилья в государственную и (или) муниципальную собственность для дальнейшего его предоставления, как служебного жилья сотрудникам образовательных и медицинских учреждений, сотрудникам органов внутренних дел, военнослужащим (в т.ч. сотрудникам ФСО), а также приобретения жилья детям – сиротам и ветеранам.

Такое жилье приобретается только на вторичном рынке, но иногда это невозможно осуществить, в связи с отсутствием жилья в продаже или его высокой стоимостью.

Данную проблему возможно решить путем резервирования квартир до начала строительства дома для последующей безвозмездной передачи части построенных квартир в государственную и (или) муниципальную собственность для формирования служебного жилого фонда и социального жилья, а также для приобретения части квартир по цене, зафиксированной на этапе предоставления земельного участка. Все условия по резервированию квартир, а также обязательства застройщика по строительству многоквартирного дома, в том числе сроки строительства, устанавливаются в договоре с застройщиком, которому земельный участок передается без торгов (по аналогии с договором, заключаемым с застройщиком многоквартирного дома, в котором часть жилых помещений выкупается для расселения граждан из аварийного жилья).

Проект областного закона направлен на реализацию такого способа формирования государственного и муниципального жилищного фонда, при котором застройщик на возмездной и безвозмездной основе передает часть жилых помещений многоквартирного дома в государственную и (или) муниципальную собственность взамен на предоставление земельного участка для реализации

проекта строительства многоквартирного дома в аренду без торгов. Таким образом, дополнительная социальная нагрузка на застройщика компенсируется отсутствием повышения арендной платы за земельный участок.

В рамках реализации полномочия субъекта Российской Федерации проектом областного закона предлагается установление следующего критерия масштабного инвестиционного проекта – это не менее 2 % от общей площади квартир передаются безвозмездно в государственную собственность Российской Федерации и (или) государственную собственность Ленинградской области и (или) муниципальную собственность, а также в объеме не менее 5 % от общей площади квартир подлежат продаже в государственную собственность Российской Федерации и (или) государственную собственность Ленинградской области и (или) муниципальную собственность и (или) гражданам – участникам государственных и муниципальных программ, действующих на территории Ленинградской области.

Дополнение статьи 3 областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» пунктом 4.1 в предлагаемой законопроектом редакции, осуществлено в соответствии с резолюцией Губернатора Ленинградской области «согласовано к разработке проекта областного закона» на докладе комитета по строительству Ленинградской области от 24.03.2020 № кстр-02-1506/2020.

Кроме того, Проектом предлагается уточнить формулировку пункта 4 статьи 3 областного закона, поскольку не многоквартирные дома, а помещения в них передаются в собственность или социальный наем гражданам, лишившимся жилого помещения на территории Ленинградской области в результате чрезвычайных ситуаций, гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области.

В соответствии с частью 2 статьи 1 закона Ленинградской области от 16 февраля 2015 года № 5-оз «О проведении оценки регулирующего воздействия проектов нормативных актов Ленинградской области и экспертизы нормативных правовых актов Ленинградской области» проведена оценка регулирующего воздействия Проекта.

В соответствии с Экспертным заключением ГКУ ЛО «Государственный экспертный институт регионального законодательства» от 21.05.2020 № 02-01/116 по результатам экспертизы проекта областного закона «О внесении изменений в статью 3 областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» пункты 4 и 4.1 ст. 3 законопроекта изложены в новой редакции (без изменения смысла пунктов).

Председатель комитета
по строительству
Ленинградской области



К.Панкратьев

**Справка о состоянии законодательства в данной сфере
правового регулирования к проекту областного закона
«О внесении изменений в статью 3 областного закона «О критериях,
которым должны соответствовать объекты социально-культурного
и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные
проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки
предоставляются в аренду без проведения торгов»**

В настоящее время отношения по предоставлению земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов регулируются Земельным кодексом Российской Федерации и областным законом от 11.02 2016 № 1-оз «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» (далее – закон № 1-оз).

В целях реализации положений закона № 1-оз действует Порядок определения соответствия объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным областным законом «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов», и рассмотрения заявлений юридических лиц, претендующих на земельные участки, утвержденный постановлением Правительства Ленинградской области от 28.11 2016 № 451

Председатель комитета
по строительству
Ленинградской области



К.Панкратьев

Перечень областных законов и иных действующих на территории Ленинградской области нормативных правовых актов, отмены, изменения или дополнения которых потребует принятие проекта областного закона «О внесении изменений в статью 3 областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов»

Принятие проекта областного закона «О внесении изменений в статью 3 областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» потребует внесения изменений в Порядок определения соответствия объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным областным законом «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов», и рассмотрения заявлений юридических лиц, претендующих на земельные участки, утвержденный постановлением Правительства Ленинградской области от 28.11.2016 № 451 (далее – Порядок, Закон № 1-оз), в части указания органа исполнительной власти Ленинградской области, ответственного за оформление заключения о соответствии инвестиционного проекта критериям, установленным предлагаемым новым пунктом части 1 статьи 3 Закона № 1-оз, а также требований к документам в составе заявлений о предоставлении земельных участков

В новой редакции Порядка предлагается возложить соответствующие полномочия на комитет по строительству Ленинградской области.

Председатель комитета
по строительству
Ленинградской области



К.Панкратьев

Предложения о разработке нормативных правовых актов, принятие которых необходимо для реализации проекта областного закона «О внесении изменений в статью 3 областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов»

Проект областного закона «О внесении изменений в статью 3 областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» не потребует разработки иных правовых актов Ленинградской области.

Председатель комитета
по строительству
Ленинградской области



К.Панкратьев

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту областного закона «О внесении изменений в статью 3 областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов»

Проект областного закона «О внесении изменений в статью 3 областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» не потребует расходов и не повлечет выпадающих доходов областного бюджета Ленинградской области

Председатель комитета
по строительству
Ленинградской области



К.Панкратьев



ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 16 июня 2020 года № 429-р

О проекте областного закона

**"О внесении изменений в статью 3 областного закона
"О критериях, которым должны соответствовать объекты
социально-культурного и коммунально-бытового
назначения, масштабные инвестиционные проекты,
для размещения (реализации) которых земельные участки
предоставляются в аренду без проведения торгов"**

1. Одобрить проект областного закона "О внесении изменений в статью 3 областного закона "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов".

2. Предложить Губернатору Ленинградской области внести на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области проект областного закона "О внесении изменений в статью 3 областного закона "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов".

Губернатор
Ленинградской области



А.Дрозденко