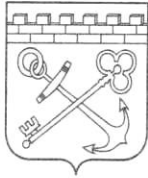


23 СЕН 2021

№ 5083-1/21-06-0



**ГУБЕРНАТОР
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М.Бибенину

22.09.2021 № 008-6429/2018-0-7

На № _____ от _____

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 сфере правового регулирования областного закона на 1 л.
4. Перечень законов и иных действующих нормативных правовых актов Ленинградской области, отмены, изменения или дополнения которых потребует принятие областного закона, на 1 л.
5. Предложения о разработке нормативных правовых актов, принятие которых необходимо для реализации областного закона, на 1 л.
6. Финансово-экономическое обоснование на 1 л.
7. Распоряжение Правительства Ленинградской области на 1 л.

Губернатор области

А.Дрозденко

23.09.21, 9⁰⁰

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 изложить в следующей редакции:

"4) реализация масштабного инвестиционного проекта предполагает строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов), жилые помещения в котором (которых) передаются в собственность или социальный наем гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области, при условии, что общая площадь жилых помещений в таком многоквартирном доме (таких многоквартирных домах), предназначенная для переселения граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области, составляет не менее 60 процентов;»;

2) дополнить пунктами 4¹ и 4² следующего содержания:

"4¹) реализация масштабного инвестиционного проекта предполагает строительство индивидуальных жилых домов, которые и (или) жилые помещения в которых передаются в собственность или социальный наем гражданам, лишившимся жилых помещений на территории Ленинградской области в результате чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и (или) строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов), жилые помещения (часть жилых помещений) в котором (которых) передаются в собственность или социальный наем гражданам, лишившимся жилых помещений на территории Ленинградской области в результате чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, при условии, что общая площадь жилых помещений индивидуальных жилых домов и (или) общая площадь жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), предназначенная для переселения граждан, лишившихся жилых помещений на территории

Ленинградской области в результате чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, составляет не менее 30 процентов от общей площади жилых помещений масштабного инвестиционного проекта;

4²) реализация масштабного инвестиционного проекта предполагает строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов), жилые помещения в котором (которых) в объеме не менее 2 % от общей площади жилых помещений в таком многоквартирном доме (таких многоквартирных домах) безвозмездно передаются в государственную и (или) муниципальную собственность, и (или) безвозмездно передается (передаются) в государственную и (или) муниципальную собственность объект (объекты) коммунально-бытового назначения, размещение которого (которых) предусмотрено в документе стратегического планирования Ленинградской области, а также в объеме не менее 5 % от общей площади жилых помещений подлежат передаче гражданам – участникам государственных и муниципальных жилищных 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

**Обоснование необходимости принятия 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» (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 подпункту 3 пункта 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 организаций, 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 – безвозмездная передача не менее 2 % от общей площади квартир в государственную собственность Российской Федерации и (или) государственную собственность Ленинградской области и (или) муниципальную собственность, а также не менее 5 % от общей площади квартир подлежат передаче гражданам – участникам государственных и муниципальных программ, действующих на территории Ленинградской области.

Кроме того, предусмотрен вариант безвозмездной передачи объекта (объектов) коммунально-бытового назначения, размещение которого (которых) предусмотрено в документе стратегического планирования Ленинградской области для возможности создания не только жилого фонда, но и обеспечения создания за счет застройщиков необходимых инфраструктурных объектов, в том числе таких, как очистные сооружения.

Также 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 том числе, мероприятия выделены в отдельный пункт 4¹ с установлением минимального объема передаваемых жилых помещений гражданам, лишившимся жилых помещений на территории Ленинградской области в результате чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, не менее 30%.

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» требуется проведение оценки регулирующего воздействия Проекта. Проект областного закона проходил процедуру оценки регулирующего воздействия при рассмотрении 1 редакции областного закона, в связи с этим повторное прохождение 2 редакции не требуется.

Председатель комитета
по строительству
Ленинградской области



К.Панкратьев

**Справка о состоянии законодательства в сфере
правового регулирования 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
нормативных правовых актов Ленинградской области,
отмены, изменения или дополнения которых потребует принятие 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 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

принятия 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»

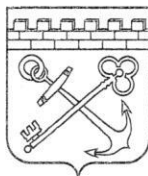
Проект областного закона «О внесении изменений в статью 3 областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без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

Выпадающие доходы областного бюджета Ленинградской области, связанные с уменьшением размера арендной платы за участки государственной собственности, предоставленные без торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта, планируется компенсировать получением в государственную собственность жилых помещений в многоквартирных домах (или) объекта (объектов) коммунально-бытового назначения.

Председатель комитета
по строительству
Ленинградской области



К.Панкратьев



ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 22 сентября 2021 года № 575-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