СОВЕТ ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СЕНАТОР РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

«18» сентября 2020 г. № 47-02.39/НЖ

Председателю Государственной
Думы Федерального Собрания
Российской Федерации
В.В. ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Приложение: 1. Текст проекта федерального закона на 47 л. в 1 экз.
2. Пояснительная записка к проекту федерального закона на 3 л. в 1 экз.
3. Финансово-экономическое обоснование к проекту федерального закона на 1 л. в 1 экз.
4. Перечень актов федерального законодательства и иных нормативных правовых актов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию на 1 л. в 1 экз.
5. Копия текста законопроекта и материалов к нему на электронном носителе.

Н.А. ЖУРАВЛЕВ

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

А.А. ШЕВЧЕНКО

Е.С. МОСКВИЧЕВ

169596 276201
Государственная Дума ФС РФ
Дата 18.09.2020 18:01
№1023225-7; 1.1

Вносится сенаторами
Российской Федерации
Н.А.Журавлевым,
О.В. Мельниченко,
А.А.Шевченко, депутатом
Государственной Думы
Е.С. Москвичевым

Проект № 1023225-7

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации

Статья 1

Внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2006,№ 1, ст. 10, 21; № 23, ст. 2380; № 50, ст. 5279; № 52, ст. 5498; 2007, № 31, ст. 4012; № 46, ст. 5553; № 50, ст. 6237; 2008, № 20, ст. 2260; № 29, ст. 3418; № 30, ст. 3604, 3616; № 52, ст. 6236; 2009, № 1, ст. 17; № 48, ст. 5711; 2010, № 48, ст. 6246; 2011, № 13, ст. 1688; № 17, ст. 2310; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 30, ст. 4563, 4572, 4590, 4591, 4594, 4605; № 49, ст. 7015, 7042; 2012, № 31, ст. 4322; № 47, ст. 6390; № 53, ст. 7614, 7619, 7643; 2013, № 9, ст. 873; № 14, ст. 1651; № 27, ст. 3477, 3480; № 30, ст. 4080; № 43, ст. 5452; № 52, ст. 6983; 2014, № 14, ст. 1557; № 16, ст. 1837; № 19, ст. 2336; № 26, ст. 3377, 3387; № 30, ст. 4220; № 42, ст. 5615; № 43, ст. 5799; № 48, ст. 6640; 2015, № 1, ст. 9, 11, 52,

86; № 29, ст. 4342; № 48, ст. 6705; 2016, № 1, ст. 22, 79; № 27, ст. 4248, 4294, 4301, 4302, 4303, 4305, 4306; № 52, ст. 7494; 2017, № 27, ст. 3932; № 31, ст. 4740, 4766, 4767, 4771, 4829; 2018, № 1, ст. 39, 47, 91; № 32, ст. 5105, 5114, 5123, 5133, 5134, 5135; № 53, ст. 8422, 8464; 2019, № 26, ст. 3317; № 30, ст. 4097; № 31, ст. 4442, 4453; № 51, ст. 7492; № 52, ст. 7790; Российская газета, 2020, 16 июля) следующие изменения:

1) в статье 1:

а) пункт 3 признать утратившим силу;

б) в пункте 9 слова "и устойчивому" исключить;

в) в пункте 34 слова "и устойчивому" исключить;

2) в части 1 статьи 9 слова "устойчивого развития территорий" заменить словами "комплексного развития территорий";

3) в абзаце первом части 1 статьи 27 слова "устойчивого развития территорий" заменить словами "комплексного развития территорий";

4) в статье 30:

а) в пункте 1 части 1 слова "устойчивого развития территорий" заменить словами "комплексного развития территорий";

б) в части 5^1 в первом предложении слова "по комплексному и устойчивому развитию территории" заменить словами "по комплексному развитию территории", третье предложение исключить;

в) в пункте 4 части 6 слова "по комплексному и устойчивому развитию территории" заменить словами "по комплексному развитию территории";

5) в статье 41:

а) в части 1 слова "устойчивого развития территорий" заменить словами "комплексного развития территорий";

б) в части 2 слова "по комплексному и устойчивому развитию территории" заменить словами "по комплексному развитию территории";

в) в части 5 слова "по комплексному и устойчивому развитию территории" заменить словами "по комплексному развитию территории";

6) в части 1 статьи 41^1 слова "по ее комплексному и устойчивому развитию" заменить словами "по ее комплексному развитию";

7) в пункте 7 части 4 статьи 42 слова "по комплексному и устойчивому развитию территории" заменить словами "по комплексному развитию территории";

8) в статье 43:

а) в части 1 слова "по ее комплексному и устойчивому развитию" заменить словами "по ее комплексному развитию";

б) в пункте 2 части 2 слова "по комплексному и устойчивому развитию территории" заменить словами "по комплексному развитию территории";

в) в части 12 слова "по комплексному и устойчивому развитию территории" заменить словами "по комплексному развитию территории";

9) в статье 45:

а) пункты 1 и 2 части 1^1 изложить в следующей редакции:

"1) лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории;

2) лицами, указанными в частях 15 и 16 статьи 64 настоящего Кодекса;";

б) часть 8^2 признать утратившей силу;

10) пункт 1 части 5^1 статьи 46 признать утратившим силу;

11) главу 5^1 признать утратившей силу;

12) дополнить главой 10 следующего содержания:

"Глава 10. **Комплексное развитие территории.**

Статья 64. **Решение о комплексном развитии территории.**

1. Комплексное развитие территории осуществляется по решению Правительства Российской Федерации, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления в отношении:

1) застроенной территории населенного пункта или городского округа в пределах одного или нескольких элементов планировочной структуры или

его (их) смежных частей, не менее 50 процентов земель или земельных участков в границах которой занимают земли или земельные участки, на которых расположены:

а) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

б) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ по сносу и реконструкции многоквартирных домов, утвержденных в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;

2) территории, в границах которой не менее 50 процентов от ее общей площади занимают земельные участки:

а) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

б) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления;

в) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых 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;

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

3) территории населенного пункта или городского округа в пределах одного или нескольких элементов планировочной структуры или его (их) смежных частей, в границах которых расположены земельные участки, не обремененные правами третьих лиц, на которых отсутствуют объекты капитального строительства, при условии соблюдения требований законодательства об охране окружающей среды, о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, об особо охраняемых природных территориях, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры народов Российской Федерации).

2. Комплексное развитие территории осуществляется Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями (далее также - публично-правовые образования) самостоятельно, путем передачи ими полномочий по осуществлению указанной деятельности специально созданным для этих целей специализированным организациям или с привлечением юридических лиц и индивидуальных предпринимателей с заключением с ними договоров о комплексном развитии территории.

3. Основанием для осуществления публично-правовым образованием или специально созданной им организации деятельности по комплексному развитию территории, а также основанием для привлечения юридических лиц и индивидуальных предпринимателей к осуществлению указанной деятельности на основании заключаемых с ними договоров о комплексном развитии территории является решение о комплексном развитии территории, за исключением предусмотренных частью 16 настоящей статьи случаев.

4. Решение о комплексном развитии территории принимается:

1) Правительством Российской Федерации по предложениям органов государственной власти субъектов Российской Федерации. Порядок принятия такого решения о комплексном развитии территории и определения границ территории комплексного развития, а также порядок его реализации устанавливается Правительством Российской Федерации;

2) высшим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, если законом или иным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации не определено, что решение о комплексном развитии территории принимается главой местной администрации муниципального образования. Порядок принятия такого решения о комплексном развитии территории и порядок его реализации устанавливается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

3) главой местной администрации муниципального образования в случае, указанном в пункте 2 настоящей части.

5. Включение в границы территории, в отношении которой принимается решение о ее комплексном развитии высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального значения в соответствии с документацией по планировке территории, не допускается, за исключением случаев, установленных пунктом 1 части 4 настоящей статьи. Включение в границы указанной территории иных земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В течение семи дней со дня принятия решения о комплексном развитии территории указанные в части 4 настоящей статьи органы, принявшие такое решение, обязаны обеспечить:

1) размещение информации о принятом решении на официальном сайте органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления;

2) размещение информации о принятом решении на информационном щите в границах территории, в отношении которой принято такое решение;

3) направить правообладателям земельных участков и (или) объектов недвижимости, расположенных в границах территории, в отношении которой принято такое решение, в том числе лицам, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные в границах этой территории, предоставлены в соответствии с земельным законодательством в аренду или в безвозмездное пользование (далее также – правообладатели земельных участков и (или) объектов недвижимости), при условии, что срок действия договора аренды или договора безвозмездного пользования составляет не менее чем пять лет, копию такого решения и предложение об осуществлении такими правообладателями деятельности по комплексному развитию территории.

7. Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть установлены случаи, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий или их частей, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, и заключение одного договора о комплексном развитии таких территорий. Указанным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должен быть установлен порядок определения соотношения очередности (этапности) осуществления мероприятий по комплексному развитию на таких несмежных территориях.

8. Решение о комплексном развитии территории должно включать сведения о местоположении, площади и границах такой территории, перечень расположенных в ее границах объектов капитального строительства и линейных объектов, подлежащих сносу или реконструкции, перечень

объектов капитального строительства, линейных объектов и элементов благоустройства территории, подлежащих созданию в процессе осуществления деятельности по комплексному развитию территории, указание на общий срок исполнения решения, этапы его исполнения (при наличии) и срок завершения каждого этапа, а также определенные указанными в части 4 настоящей статьи органами, принявшими решение о комплексном развитии территории, предельные параметры строительства объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития.

9. Решение о комплексном развитии территории может предусматривать строительство на территории, подлежащей комплексному развитию, многоквартирного дома (домов) или дома (домов) блокированной застройки, в котором все жилые помещения или указанное в таком решении минимальное количество жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, и (или) строительство наемных домов.

10. Приложениями к решению о комплексном развитии территории являются сведения о границах такой территории. Приложением к решению о комплексном развитии территории может являться графическое изображение (эскиз) общего вида (плана) территории по окончании выполнения работ, связанных с осуществлением деятельности по ее комплексному развитию. Требования к форме и составу указанного графического изображения устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

11. В случае, предусмотренном подпунктом "б" пункта 1 части 1 настоящей статьи, приложением к решению о комплексном развитии территории является адресная программа по сносу и реконструкции

многоквартирных домов, утвержденная в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

12. Подготовка и утверждение документации по планировке территории комплексного развития осуществляется в отношении всей территории, подлежащей комплексному развитию, или в отношении ее отдельных частей в соответствии с указанными в таком решении этапами его исполнения. В случае принятия решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, документация по планировке территории подготавливается на каждую такую несмежную территорию отдельно, если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

13. Решение о комплексном развитии территории является основанием для подготовки и утверждения документации по планировке территории комплексного развития, за исключением случая, указанного в части 14 настоящей статьи.

14. В случае осуществления деятельности по комплексному развитию территории лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, основанием для подготовки и утверждения документации по планировке территории комплексного развития является указанный договор.

15. Решение о комплексном развитии территории может являться основанием для самостоятельной подготовки документации по планировке территории комплексного развития одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории комплексного развития (за исключением предусмотренных пунктами 1 и 3 части 1 настоящей статьи случаев), до заключения с ним (ними) договора о комплексном развитии территории в указанном в части 3 статьи 66 настоящего Кодекса случае.

16. Деятельность по комплексному развитию территории в отношении территории, в границах которой расположены земельные участки и (или) иные объекты недвижимости (за исключением предусмотренных пунктами 1 и 3 части 1 настоящей статьи случаев), находящиеся как в государственной, муниципальной собственности (в том числе предоставленные в соответствии с земельным законодательством третьим лицам), так и в собственности физических или юридических лиц, может осуществляться без принятия решения о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей расположенных в границах такой территории земельных участков и (или) объектов недвижимости. При этом участие правообладателя, не являющегося собственником земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости, в комплексном развитии территории допускается в случае, если срок действия его прав на земельный участок составляет на день заключения договора о комплексном развитии территории 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, 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 согласование исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, не требуется.

17. В случае, предусмотренном частью 16 настоящей статьи, в границы территории, подлежащей комплексному развитию, по согласованию с

федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур 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.

18. Для осуществления деятельности по комплексному развитию территории по инициативе двух и более правообладателей, такие правообладатели заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (далее также – соглашение).

19. 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;

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

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

4) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения;

5) обязательство сторон заключить с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления договор о комплексном развитии территории.

20. В соглашении наряду с указанными в части 19 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 в случаях, если строительство таких объектов не предусмотрено программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры за счет средств местного бюджета, средств организаций коммунального комплекса, субъектов естественных монополий. Не допускается включение в договор и соглашение условий, предусматривающих строительство таких объектов за счет правообладателей, в случае, если их строительство предусмотрено программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры за счет средств местного бюджета, средств организаций коммунального комплекса, субъектов естественных монополий.

21. Если иное не предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации, изъятие земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии (за исключением случаев, если комплексное развитие территории осуществляется по инициативе правообладателей расположенных в границах такой территории земельных участков и (или) иных объектов недвижимости

в соответствии с частями 15 и 16 настоящей статьи), осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством.

Статья 65. **Договор о комплексном развитии территории.**

1. По договору о комплексном развитии территории (далее также - договор) одна сторона обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществить комплексное развитие территории, а другая сторона (исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления) обязуется своевременно и полностью осуществить все предусмотренные настоящим Кодексом, иным законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, в соответствующих случаях, действия, в том числе принять решения, создающие необходимые условия для выполнения другой стороной ее обязательств по договору.

2. Договор о комплексном развитии территории заключается с победителем открытого аукциона, проведенного в порядке и на условиях, установленных статьей 66 настоящего Кодекса, либо с иным участником аукциона, определяемым в соответствии с частями 25, 34 и 37 указанной статьи, либо в предусмотренных частями 15 и 16 статьи 64 настоящего Кодекса случаях с правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимости, расположенных в границах территории комплексного развития (далее – лицо, заключившее договор).

3. Договор о комплексном развитии территории может быть заключен с юридическим лицом при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник) имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном настоящим Кодексом, разрешений на

ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда.

4. Предметом договора о комплексном развитии территории может являться осуществление деятельности по комплексному развитию всей указанной в договоре территории, либо осуществление деятельности по комплексному развитию территории на части такой территории, либо выполнение отдельного этапа комплексного развития территории (проекта по сносу и реконструкции многоквартирных домов в составе программы по сносу и реконструкции многоквартирных домов), определенного решением о комплексном развитии территории. В отношении территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, может быть заключен один или несколько договоров, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному развитию территории в соответствии с настоящим Кодексом.

5. Содержание договора, в том числе определение сроков и этапов его исполнения, характеристик территории комплексного развития, выполняемых работ и условий их выполнения, должно соответствовать решению о комплексном развитии территории.

6. Договор о комплексном развитии территории включает, в том числе:

1) сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития, перечень расположенных в границах такой территории объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу в соответствии с условиями договора;

2) перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции в соответствии с условиями договора;

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

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

5) обязательство лица, заключившего договор, осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, этапы и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции, соотношение очередности (этапности) осуществления мероприятий по комплексному развитию территории в отношении двух и более несмежных территорий или их частей в случае заключения договора в отношении таких территорий или их частей;

6) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления утвердить документацию по планировке территории, срок его исполнения;

7) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления принять в установленном порядке решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, решения о переходе права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и (или) включенных в адресные программы по сносу и реконструкции, сроки выполнения указанного обязательства;

8) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления после выполнения лицом, заключившим договор, обязательства, предусмотренного пунктом 4 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 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, выдать разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительные планы земельных участков и разрешения на строительство, сроки выполнения указанных обязательств;

9) виды льгот (при наличии), предоставляемых лицу, заключившему договор, в соответствии с настоящим Кодексом, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, а также порядок и условия их предоставления, прекращения;

10) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора.

7. В договоре наряду с указанными в части 6 настоящей статьи условиями могут быть предусмотрены иные условия, в том числе:

1) перечень объектов инженерной, коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, создаваемых лицом, заключившим договор, за его счет и подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, условия и сроки такой передачи;

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

8. Договором, заключаемым в отношении территории, указанной в пункте 1 части 1 статьи 64 настоящего Кодекса, может предусматриваться:

1) обязательство лица, заключившего договор, создать (приобрести) и передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам

социального найма, договорам найма специализированного жилого фонда; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

2) обязательство лица, заключившего договор, уплатить или предоставить исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления денежные средства для выплаты гражданам возмещения за переходящие в государственную собственность субъекта Российской Федерации, муниципальную собственность жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за жилые помещения в многоквартирных домах, включенных в адресную программу по сносу и реконструкции многоквартирных домов, за изымаемые для государственных или муниципальных нужд земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой собственности, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения в соответствии с пунктом 1 настоящей части, а также за изымаемые для государственных или муниципальных нужд иные объекты недвижимого имущества, расположенные на указанной территории; максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

9. Договором о комплексном развитии территории может быть предусмотрена обязанность исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления за свой счет обеспечить строительство и (или) реконструкцию за границами территории комплексного развития или части такой территории, являющейся предметом договора, объектов инженерной и (или) коммунальной инфраструктуры, необходимых для подключения (технологического присоединения) к ним объектов коммунальной инфраструктуры, находящихся или созданных заключившим договор лицом в границах территории комплексного развития или ее части, срок выполнения указанного обязательства.

10. Право собственности на созданные за счет заключившего договор лица объекты капитального строительства, линейные объекты на территории комплексного развития возникает у такого лица, за исключением объектов недвижимого имущества:

1) подлежащих передаче в соответствии с договором в государственную или муниципальную собственность или приобретаемых в государственную или муниципальную собственность за счет лица, заключившего договор, в целях, указанных в части 8 настоящей статьи;

2) объектов коммунальной, инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры, передаваемых в соответствии с договором в государственную или муниципальную собственность.

11. Передача лицом, заключившим договор, прав и обязанностей по договору другому лицу допускается при наличии согласия исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления. Указанное согласие не требуется в случае передачи прав и обязанностей, в связи с реорганизацией лица, заключившего договор. При этом все возникшие в результате такой реорганизации хозяйственные общества являются по отношению к публично-правовому образованию солидарными должниками и солидарными кредиторами при исполнении договора о комплексном развитии территории.

12. Лицо, заключившее договор, не вправе уступить принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного в целях комплексного развития территории.

13. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных договором о комплексном развитии территории, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления вправе в одностороннем порядке отказаться от договора. При этом право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного в целях комплексного развития территории, подлежит досрочному прекращению.

14. Лицо, заключившее договор, вправе в одностороннем порядке отказаться от его исполнения в случае отказа или уклонения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления от исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 6 - 8 части 6 настоящей статьи, а также частью 7 настоящей статьи, если такие обязательства предусмотрены договором.

15. Лицо, заключившее договор, вправе потребовать возмещения ему убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления его обязанностей по договору.

16. Отказ лица, заключившего договор, от его исполнения влечет прекращение права аренды предоставленного ему земельного участка (земельных участков) в целях комплексного развития территории.

Статья 66. **Порядок организации и проведения аукциона на право заключить договор о комплексном развитии территории.**

1. Решение о проведении аукциона принимается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о комплексном развитии территории. Решение о проведении аукциона должно быть принято в течение трех месяцев со дня принятия решения о комплексном развитии территории, кроме случая осуществления комплексного развития территории публично-правовым образованием самостоятельно, либо указанных в частях 2 и 3 настоящей статьи случав заключения договора о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимости, расположенных в границах территории комплексного развития (далее также в настоящей статье - правообладатель).

2. Аукцион проводится при условии, если в течение месяца после направления в соответствии с пунктом 3 части 6 статьи 64 настоящего Кодекса копии решения о комплексном развитии территории и предложения

об осуществлении деятельности по комплексному развитию территории правообладателями в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший указанное решение, от правообладателя (правообладателей), не поступило письменное предложение о заключении договора о комплексном развитии территории с представившим указанное предложение правообладателем (правообладателями).

3. При поступлении указанного в части 2 настоящей статьи предложения правообладателя (правообладателей), а также в предусмотренном частью 16 статьи 64 настоящего Кодекса случае, аукцион не проводится. В указанных случаях договор о комплексном развитии территории должен быть заключен с правообладателем (правообладателями) на предложенных ему исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления и соответствующих требованиям статьи 65 настоящего Кодекса, условиях.

4. В случае отказа правообладателя (правообладателей) от заключения договора о комплексном развитии территории на предложенных ему условиях либо при уклонении от заключения указанного договора, а также в случае несоответствия правообладателя установленному в части 3 статьи 65 настоящего Кодекса требованию, исполнительной орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение о проведении аукциона (за исключением случаев, предусмотренных частью 16 статьи 64 настоящего Кодекса).

5. В качестве организатора аукциона выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение о комплексном развитии территории, либо действующая на основании договора с ним специализированная организация.

6. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение о проведении аукциона, устанавливает

начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и подготавливает проект договора о комплексном развитии территории.

7. Порядок определения начальной цены предмета аукциона устанавливается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

8. Уполномоченный орган, принявший решение о проведении аукциона, вправе принять решение о его проведении без предъявления к участникам аукциона требования о предоставлении задатка за участие в аукционе.

9. Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, в случае установления требования о предоставлении задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены предмета аукциона.

10. Извещение о проведении аукциона размещается организаторов аукциона на официальном сайте в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (далее - официальный сайт в сети "Интернет") не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Извещение о проведении аукциона также опубликовывается организатором аукциона в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов и иной официальной информации, в соответствующих случаях. Информация о проведении аукциона должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

11. Извещение о проведении аукциона должно содержать следующие сведения:

1) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер контактного телефона исполнительного органа

государственной власти, органа местного самоуправления или специализированной организации;

2) указание официального сайта в сети "Интернет", на котором размещено извещение о проведении аукциона;

3) место, дата, время проведения аукциона;

4) адрес места приема, порядок и срок подачи заявок на участие в аукционе;

5) реквизиты решения о комплексном развитии территории;

6) указание на срок и порядок ознакомления заинтересованных лиц с проектом договора о комплексном развитии территории, место ознакомления с проектом указанного договора, в том числе страница на официальном сайте в сети "Интернет", на которой размещен проект договора;

7) начальная цена права на заключение договора.

12. В извещении о проведении аукциона, размещаемом на официальном сайте в сети "Интернет" в порядке, установленном частью 10 настоящей статьи, наряду со сведениями, предусмотренными частью 11 настоящей статьи, должны быть указаны следующие сведения:

1) требования к содержанию и форме заявки на участие в аукционе, прилагаемых к заявке документов, подтверждающих соответствие участника аукциона установленному в части 3 статьи 65 настоящего Кодекса требованию;

2) порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе, порядок внесения изменений в такие заявки;

3) обременения в отношении земельных участков, расположенных в границах территории комплексного развития, и ограничения их использования, обременения в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных на указанной территории;

6) "шаг аукциона";

7) размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты счета для перечисления задатка в случае установления требования о внесении задатка для участия в аукционе.

13. Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пятнадцать дней до дня проведения аукциона. Извещение об отказе в проведении аукциона опубликовывается организатором аукциона в печатных изданиях, в которых в соответствии с частью 10 настоящей статьи было опубликовано извещение о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте в сети "Интернет", на котором было размещено извещение о проведении аукциона, соответственно в течение пяти рабочих дней и в течение двух рабочих дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона. Организатор аукциона в течение трех дней обязан известить участников аукциона о своем отказе в проведении аукциона и возвратить участникам аукциона внесенные ими задатки.

14. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок организатору аукциона следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка в случае установления требования о внесении задатка для участия в аукционе;

2) документы, подтверждающие внесение задатка в случае установления требования о внесении задатка для участия в аукционе;

3) документы об отсутствии у заявителя задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов заявителя по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;

4) документы, подтверждающие соответствие заявителя установленному в части 3 статьи 65 настоящего Кодекса требованию.

15. Организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, за исключением указанных в части 14 настоящей статьи документов.

16. Заявитель, являющийся юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, вправе представить вместе с документами, указанными в части 14 настоящей статьи, соответственно выписку из единого государственного реестра юридических лиц или выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

17. Прием заявок на участие в аукционе прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона. Заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока ее приема, возвращается в день ее поступления заявителю.

18. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе. Допускается участие в аукционе в качестве единого участника двух и более юридических лиц и (или) граждан, заключивших между собой соглашение о простом товариществе с целью участия в аукционе, заключения договора о комплексном развитии территории и его исполнения. В этом случае заявку на участие в аукционе подает участник соглашения о простом товариществе, определенный в указанном соглашении в качестве лица, осуществляющего ведение общих дел товарищей в связи с участием в аукционе. Указанный участник соглашения о простом товариществе должен соответствовать установленному в части 3 статьи 65 настоящего Кодекса требованию.

19. Заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

1) непредставление определенных частью 14 настоящей статьи необходимых для участия в аукционе документов или предоставление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе в случае установления требования о внесении задатка для участия в аукционе;

3) несоответствие заявки на участие в аукционе, приложенных к ней документов требованиям, указанным в извещении о проведении аукциона;

4) несоответствие заявителя установленному в части 3 статьи 65 настоящего Кодекса требованию.

20. В случае, если заявителем самостоятельно не представлена выписка из единого государственного реестра юридических лиц или выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, организатор аукциона запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц или едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

21. Отказ в допуске к участию в аукционе по иным основаниям, за исключением указанных в части 19 настоящей статьи, не допускается.

22. Организатор аукциона ведет протокол приема заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, о датах подачи заявок на участие в аукционе, о внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа. Протокол приема заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона в течение одного дня со дня окончания срока приема заявок. Заявитель становится участником аукциона с момента подписания организатором аукциона протокола приема заявок на участие в аукционе.

23. Заявители, признанные участниками аукциона, и заявители, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении не

позднее следующего дня после дня оформления данного решения протоколом приема заявок на участие в аукционе.

24. В случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается несостоявшимся.

25. В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе, или только один заявитель допущен к участию в аукционе, или не подана ни одна заявка на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший эту заявку, соответствуют всем требованиям и условиям объявленного аукциона, указанный заявитель в течение тридцати дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе вправе заключить договор, а исполнительный орган государственной власти, орган местного самоуправления, по решению которого проводился аукцион, обязан заключить данный договор с указанным лицом по начальной цене предмета аукциона.

26. Организатор аукциона обязан вернуть внесенный задаток заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в течение пяти рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

27. Заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона.

28. Организатор аукциона обязан возвратить внесенный задаток заявителю в течение пяти рабочих дней со дня регистрации отзыва заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

29. Организатор аукциона ведет протокол о результатах аукциона, в котором указываются следующие сведения о ходе проведения и результатах аукциона:

1) место, дата, время проведения аукциона;

2) реквизиты решения о комплексном развитии территории;

4) начальная цена права на заключение договора (цена предмета аукциона);

5) сведения об участниках аукциона (с указанием наименования и места нахождения);

6) последнее и предпоследнее предложения о цене предмета аукциона с указанием лиц, сделавших такие предложения.

30. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за право на заключение договора.

31. Протокол о результатах аукциона составляется в форме электронного документа, который подписывается организатором аукциона с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи и направляется победителю аукциона не позднее одного рабочего дня со дня проведения аукциона.

32. Организатор аукциона в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

33. Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в сети "Интернет" не позднее одного рабочего дня со дня проведения аукциона.

34. В случае, если победитель аукциона уклонился от заключения договора, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с требованием о возмещении убытков, причиненных уклонением победителя аукциона от заключения такого договора, или заключить указанный договор с участником аукциона,

который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона (цене права на заключение договора).

35. Договор о комплексном развитии территории заключается путем подписания уполномоченными представителями исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления и победителя аукциона проекта договора, указанного в извещении о проведении аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона. При заключении договора изменение его условий не допускается. Не допускается заключение договора по результатам аукциона или в случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в частях 24 или 25 настоящей статьи, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте в сети "Интернет".

36. Аукцион признается несостоявшимся в случаях, предусмотренных частями 24 и 25 настоящей статьи, а также в случаях, если:

1) в аукционе участвовали менее двух участников;

2) после троекратного объявления начальной цены предмета аукциона ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене.

37. В случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в пункте 1 части 36 настоящей статьи, единственный участник аукциона в течение тридцати дней со дня проведения аукциона вправе заключить договор, а исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которого проводился аукцион, обязан заключить такой договор с единственным участником аукциона по начальной цене предмета аукциона.

38. До заключения договора победитель открытого аукциона или имеющее право заключить договор в соответствии с частью 25 настоящей статьи лицо должны предоставить соглашение об обеспечении исполнения договора, если предоставление такого обеспечения является существенным условием договора.

39. Организатор аукциона в случаях, если аукцион был признан несостоявшимся и договор не был заключен с заявителем, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, заявителем, признанным единственным участником аукциона, или с единственным участником аукциона (при наличии таких лиц), вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия проведения аукциона, а также указанные в проекте договора о комплексном развитии условия.

Статья 67. **Особенности регулирования отдельных градостроительных отношений в целях комплексного развития территории.**

1. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается в случае самостоятельного осуществления публично-правовым образованием деятельности по комплексному развитию территории таким публично-правовым образованием, созданной им специализированной организацией или привлеченным для подготовки такой документации лицом (лицами), либо лицом, привлеченным к осуществлению деятельности по комплексному развитию территории на основании заключенного с ним договора о комплексном развитии территории.

2. Если иное не установлено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, подготовка документации по планировке территории может осуществляться без учета ранее утвержденной в отношении этой же территории документации по планировке территории, а также без учета относящихся к территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, положений документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в границах которого расположена указанная территория, положений правил землепользования и застройки, при условии соблюдения

требований, предусмотренных решением о комплексном развитии территории.

3. Одновременно с подготовкой документации по планировке территории комплексного развития осуществляется без принятия решения об этом подготовка соответствующих такой документации изменений в документы территориального планирования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в границах которого расположена указанная территория, в правила землепользования и застройки (при необходимости внесения таких изменений).

4. Документация по планировке территории комплексного развития утверждается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о комплексном развитии территории.

5. Со дня утверждения документации по планировке территории комплексного развития:

1) ранее утвержденная документация по планировке этой же территории признается утратившей силу;

2) считаются утвержденными без принятия решения об этом изменения, внесенные в документы территориального планирования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в границах которого расположена указанная территория, в правила землепользования и застройки.

6. Общественные обсуждения или публичные слушания по проектам изменений, вносимых в документы территориального планирования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в правила землепользования и застройки, в связи с утверждением документации по планировке комплексного развития территории проводятся одновременно с проведением публичных слушаний или общественных осуждений по документации по планировке территории комплексного развития в границах

территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории.

7. Если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, решение о комплексном развитии территории может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения не определена в качестве территории, в границах которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается деятельность по ее комплексному развитию.";

11) в части 7 статьи 48 слова "по комплексному и устойчивому развитию территории" заменить словами "по комплексному развитию территории";

12) в пункте 8 части 3 статьи 57^3 слова "по комплексному и устойчивому развитию территории" заменить словами "по комплексному развитию территории".

Статья 2

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2005, № 30, ст. 3122; 2010, № 30, ст. 3998; 2018, № 32, ст. 5134) следующие изменения:

1) в части 2 статьи 39^6:

а) пункт 13 изложить в следующей редакции:

"13) земельного участка для комплексного развития территории лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;";

б) пункты 13^1 - 13^3 признать утратившими силу;

2) в статье 56^{12}:

а) в наименовании слова "по инициативе органа местного самоуправления" исключить;

б) пункт 1 после слов "объектов недвижимого имущества для" дополнить словами "государственных или", слова "по инициативе органа местного самоуправления" исключить;

в) в пункте 2 после слов "объектов недвижимого имущества для" дополнить словами "государственных или", слова "принимается органом местного самоуправления" заменить словами "принимается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления", слова "по инициативе органа местного самоуправления" исключить;

г) в пункте 3 после слов "3. Изъятие для" дополнить словами "государственных или", слова "по инициативе органа местного самоуправления" исключить;

д) в пункте 4:

в абзаце первом после слов "объектов недвижимого имущества для" дополнить словами "государственных или", слова "орган местного самоуправления" заменить словом "орган";

в подпункте 1 слова "муниципальных" и "уставом муниципального образования" исключить;

в подпункте 2 слова "органа местного самоуправления" исключить;

в подпункте 3 слова "органом местного самоуправления" заменить словом "органом", слова "по инициативе органа местного самоуправления" исключить;

в подпункте 4 слова "органом местного самоуправления", "по инициативе органа местного самоуправления" исключить, после слов "объектов недвижимого имущества для" дополнить словами "государственных или";

е) в пункте 6 после слов "объектов недвижимого имущества для" дополнить словами "государственных или";

ж) в пункте 7 слова "органом местного самоуправления", "по инициативе органа местного самоуправления" исключить, после слов "в связи с изъятием земельных участков для" дополнить словами "государственных или";

з) в пункте 8 слова "орган местного самоуправления" заменить словами "исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления";

и) в пункте 11 после слов "объектов недвижимого имущества для" дополнить словами "государственных или", слова "по инициативе органа местного самоуправления" исключить.

Статья 3

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2006, № 1, ст. 10; № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 13; № 43, ст. 5084; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 48, ст. 5711; № 51, ст. 6153; 2010, № 49, ст. 6424; 2011, № 23, ст. 3263; № 30, ст. 4590; 2012, № 26, ст. 3446; № 53, ст. 7596; 2013, № 52, ст. 6982; 2014, № 26, ст. 3406; № 30, ст. 4218, 4256; № 49, ст. 6928; 2015, № 1, ст. 38, 52; № 27, ст. 3967; 2016, № 27, ст. 4288; 2017, № 52, ст. 7922; 2018, № 1, ст. 46; № 15, ст. 2030; № 53, ст. 8484) следующие изменения:

1) в части 4 статьи 15 слово "Федерации" заменить словами "Федерации, либо выведен из эксплуатации в рамках адресной программы по сносу и реконструкции многоквартирных домов по основаниям, установленным настоящим Кодексом", слова "сносу или реконструкции" заменить словами "сносу или реконструкции, либо выведенном из эксплуатации в рамках адресной программы по сносу и реконструкции многоквартирных домов,";

2) часть 7 статьи 29 дополнить словами ", либо в многоквартирном доме, включенном в адресную программу по сносу и реконструкции многоквартирных домов";

3) дополнить разделом II.1 следующего содержания:

"Раздел II.1. **Адресные программы по сносу и реконструкции многоквартирных домов.**

Статья 48^{1}. **Реализация адресной программы по сносу и реконструкции многоквартирных домов**

1. Адресная программа по сносу и реконструкции многоквартирных домов (далее также - программа по сносу и реконструкции) направлена на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства в целях предотвращения роста аварийного жилищного фонда на территории субъекта Российской Федерации, обеспечения развития жилых территорий и их благоустройства, устанавливает очередность сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в указанную программу. Очередность сноса указанных многоквартирных домов определяется с учетом их технического состояния.

2. В целях реализации программы по сносу и реконструкции органы государственной власти субъекта Российской Федерации вправе:

1) определить содержание программ по сносу и реконструкции;

2) утвердить порядок формирования и утверждения проекта программы по сносу и реконструкции;

3) определить в пределах своих полномочий источники финансирования программы по сносу и реконструкции;

4) утвердить на основании утвержденной программы по сносу и реконструкции проекты по сносу и реконструкции (далее - проект сноса и реконструкции), содержащие перечень многоквартирных домов, подлежащих сносу (реконструкции) в соответствии с настоящим Кодексом, с указанием их адресов, информацию об этапах реализации проектов сноса и реконструкции (при наличии), а также сведения о мероприятиях по реализации таких проектов и примерных сроках их выполнения;

5) утвердить в соответствии с настоящим Кодексом форму и порядок выявления и учета мнения граждан при формировании и реализации программы по сносу и реконструкции;

6) установить порядок и условия улучшения жилищных условий собственника жилого помещения в многоквартирном доме, включенного в программу по сносу и реконструкции, членам его семьи, нанимателю жилого помещения, членам его семьи, принятым на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (в том числе гражданам, принятым на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма), при условии, что такие порядок и условия не снижают предусмотренные настоящим Кодексом и иными федеральными законами гарантии улучшения жилищных условий указанных в настоящем пункте лиц;

7) установить категории граждан, которым при реализации программы по сносу и реконструкции оказывается содействие в организации и осуществлении их переселения, и порядок оказания такого содействия.

3. Выполнение программы по сносу и реконструкции может быть осуществлено самостоятельно субъектом Российской Федерации или созданной им для выполнения программы по сносу и реконструкции специализированной организацией, либо муниципальным образованием, в границах которого будет осуществляться деятельность по комплексному развитию территории, или созданной таким муниципальным образованием для выполнения программы по сносу и реконструкции специализированной организацией. Организационно-правовая форма указанной специализированной организации, цели и предмет ее деятельности, пределы правоспособности, порядок и условия управления, финансирования ее деятельности определяются учредителем в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

4. Выполнение программы по сносу и реконструкции может быть осуществлено в целом или в части отдельных включаемых в такую

программу проектов сноса и реконструкции физическими и юридическими лицами, привлеченными для выполнения программы по сносу и реконструкции указанными публично-правовыми образованиями или созданными ими специализированными организациями по результатам отбора, условия и порядок которого устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Статья 48^2. **Выявление и учет мнения граждан при формировании и реализации программы по сносу и реконструкции.**

Формы и порядок выявления и учета мнения собственников помещений и нанимателей жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, о включении таких домов в проект программы по сносу и реконструкции устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации с учетом следующих особенностей:

1) в проект программы по сносу и реконструкции могут быть включены только многоквартирные дома, период ввода которых в эксплуатацию или технические характеристики которых соответствуют условиям, определяемым нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

2) в проект программы по сносу и реконструкции может быть включен только многоквартирный дом, собственники и наниматели жилых помещений в котором большинством в две трети от общего числа жилых помещений проголосовали за включение многоквартирного дома в проект программы сноса и реконструкции многоквартирных домов. Порядок определения лиц, имеющих право на участие в голосовании, порядок учета их голосов для определения факта участия в голосовании, порядок подсчета голосов устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Результаты голосования по жилым помещениям (за исключением голосования на общих собраниях собственников жилых помещений) ни один из собственников и (или) нанимателей которых не принял участие в

голосовании, учитываются пропорционально результатам голосования по жилым помещениям, собственники и (или) наниматели которых приняли участие в голосовании;

3) собственники жилых помещений в многоквартирном доме, включенном в проект программы по сносу и реконструкции, вправе на любом этапе формирования программы по сносу и реконструкции и ее исполнения до дня утверждения проекта планировки территории, в отношении которой утверждена программа по сносу и реконструкции, провести в порядке, установленном настоящим Кодексом, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу принятия решения об исключении этого многоквартирного дома из проекта программы по сносу и реконструкции, программы по сносу и реконструкции. Для принятия указанного решения необходимо более одной трети голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в этом многоквартирном доме. В случае принятия указанного решения многоквартирный дом подлежит исключению из проекта программы по сносу и реконструкции, программы по сносу и реконструкции;

4) информирование граждан, проживающих на территории, планируемой включению в программу по сносу и реконструкции, по вопросам подготовки и утверждения программы по сносу и реконструкции осуществляется путем опубликования соответствующей информации в печатных средствах массовой информации, предназначенных для обнародования (официального опубликования) нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, путем ее размещения на официальном сайте высшего органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, ином определенном указанным органом сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также другими способами, которые могут быть предусмотрены законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъекта российской Федерации, в установленные в них сроки.

Статья 48[3]. **Обеспечение прав собственников жилых и нежилых помещений, прав нанимателей жилых помещений и арендаторов нежилых помещений в многоквартирных домах, включенных в программу по сносу и реконструкции**

1. Собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в программу по сносу и реконструкции, взамен освобождаемых ими и передаваемых в государственную собственность субъекта Российской Федерации, муниципальную собственность указанных жилых помещений, в соответствующих случаях, предоставляются равнозначные жилые помещения. Для целей применения положений настоящей статьи под равнозначным жилым помещением понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

1) жилая площадь и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади 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 благоустройства, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, а также имеет улучшенную отделку в соответствии с требованиями, установленными нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

3) такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же населенном пункте, городском округе, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в программу по сносу и реконструкции, а в случае, если населенный пункт или городской округ имеют внутригородское деление, - в том же внутригородском районе (на той же внутригородской территории), в котором расположен многоквартирный дом, включенный в программу по сносу и реконструкции

(при этом границы населенного пункта, городского округа, внутригородского района, внутригородской территории определяются по состоянию на дату утверждения программы по сносу и реконструкции).

2. Собственник жилого помещения на основании письменного заявления, представленного в орган государственной власти субъекта Российской Федерации, утвердивший программу по сносу и реконструкции, орган местного самоуправления (в случаях, предусмотренных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (далее – уполномоченный орган), вместо предоставляемого в собственность равнозначного жилого помещения вправе получить за освобождаемое жилое помещение равноценное возмещение в денежной форме или путем предоставления равноценного жилого помещения. Выплату равноценного возмещения в денежной форме не вправе требовать собственник жилого помещения, в отношении которого зарегистрированы в установленном порядке ограничения прав или обременения. Стоимость предоставляемого равноценного жилого помещения не может быть ниже стоимости освобождаемого жилого помещения, определяемой по правилам, установленным частью 7 статьи 32 настоящего Кодекса. Указанное в настоящей части заявление может быть направлено в уполномоченный орган в течение тридцати дней со дня получения собственником жилого помещения проекта договора, заключаемого в соответствии с частью 3 настоящей статьи, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение с условием предоставления равнозначного жилого помещения.

3. Предоставление равнозначного жилого помещения, равноценного возмещения в денежной форме или путем предоставления равноценного жилого помещения осуществляется на основании договора, заключаемого между собственником жилого помещения в многоквартирном доме, указанном в части 1 настоящей статьи, и уполномоченным органом (далее -

договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение).

4. Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение с условием предоставления взамен равнозначного жилого помещения, подлежит заключению собственником жилого помещения в указанном в части 1 настоящей статьи многоквартирном доме в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством, за исключением случая, предусмотренного частью 5 настоящей статьи. К такому договору применяются правила гражданского законодательства о мене с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

5. В случае, если собственник жилого помещения направил предусмотренное частью 2 настоящей статьи заявление в указанный в этой части срок, уполномоченный орган заключает с этим собственником жилого помещения договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение с условием предоставления ему равноценного возмещения в денежной форме или путем предоставления равноценного жилого помещения в собственность. В этом случае договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение с условием предоставления равноценного возмещения в денежной форме или путем предоставления равноценного жилого помещения, подлежит заключению этим собственником жилого помещения в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством.

6. К договору, предусматривающему переход права собственности на жилое помещение с условием предоставления равноценного возмещения в денежной форме, применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

7. К договору, предусматривающему переход права собственности на жилое помещение с условием предоставления равноценного жилого помещения, применяются правила гражданского законодательства о мене с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

8. Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, должен содержать:

1) сведения о сторонах договора;

2) сведения о жилом помещении в указанном в части 1 настоящей статьи многоквартирном доме;

3) сведения о равнозначном жилом помещении либо в случаях, установленных частью 2 настоящей статьи, сведения о равноценном жилом помещении, передаваемом собственнику жилого помещения, или размер и порядок выплаты равноценного возмещения в денежной форме;

4) реквизиты принятого решения об утверждении программы по сносу и реконструкции;

5) обязательство уполномоченного органа или иного участвующего в заключении и исполнении договора лица в установленный договором срок передать собственнику жилого помещения равнозначное жилое помещение или в случаях, установленных настоящей статьей, передать равноценное жилое помещение либо выплатить равноценное возмещение в денежной форме, а также обязательство указанного собственника жилого помещения принять соответственно равнозначное жилое помещение, равноценное жилое помещение, равноценное возмещение в денежной форме;

6) обязательство собственника жилого помещения в установленный договором срок передать уполномоченному органу или иному участвующему в заключении и исполнении договора лицу принадлежащее собственнику жилое помещение, а также обязательство такого органа или иного участвующего в заключении и исполнении договора лица принять такое жилое помещение;

7) перечень лиц, имеющих право пользования жилым помещением, в отношении которого заключен договор, и приобретающих соответствующие права в отношении передаваемого собственнику жилого помещения равнозначного жилого помещения либо в случаях, установленных настоящей статьей, в отношении равноценного жилого помещения.

9. Нанимателю жилого помещения взамен освобождаемого им жилого помещения предоставляется равнозначное жилое помещение по договору социального найма. При наличии письменного заявления нанимателя жилого помещения равнозначное жилое помещение может быть предоставлено ему в собственность на основании договора, предусматривающего передачу ему равнозначного жилого помещения в собственность взамен освобождаемого нанимателем жилого помещения и в связи с прекращением договора социального найма такого жилого помещения. Отказ уполномоченного органа от удовлетворения заявления нанимателя жилого помещения о предоставлении ему равнозначного жилого помещения в собственность не является основанием для прекращения договора социального найма в отношении указанного в таком договоре жилого помещения и освобождения его нанимателем с предоставлением ему взамен освобождаемого жилого помещения другого равнозначного жилого помещения по договору социального найма.

10. Наниматели жилых помещений в указанных в части 1 настоящей статьи многоквартирных домах, принятые на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, которым были предоставлены равнозначные жилые помещения по договорам социального найма, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, в порядке, установленном настоящим Кодексом.

11. 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 девяноста дней со дня получения собственником жилого помещения проекта договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, заказным письмом с уведомлением о вручении, уполномоченный орган 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 в указанном в части 1 настоящей статьи многоквартирном доме, и о передаче его в государственную (муниципальную) собственность, а также о государственной регистрации перехода права собственности на соответствующее жилое помещение. В исковом заявлении в обязательном порядке указываются адрес, общая и жилая площадь, количество комнат, предоставляемого равнозначного жилого помещения, а в случае направления собственником письменного заявления, предусмотренного частью 2 настоящей статьи, адрес, общая и жилая площадь, количество комнат предоставляемого равноценного жилого помещения или размер равноценного возмещения в денежной форме.

12. Наличие зарегистрированных в установленном порядке ограничений или обременений прав на жилое помещение в указанном в части 1 настоящей статьи многоквартирном доме не является препятствием для государственной регистрации перехода прав на указанное жилое помещение, а также для принятия судом предусмотренных настоящей статьей решений. В этом случае одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности на предоставляемое жилое помещение осуществляется государственная регистрация ограничений или обременений прав в отношении указанного предоставляемого жилого помещения.

13. В случае, если в отношении недвижимого имущества в указанном в части 1 настоящей статьи многоквартирном доме принят судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, заключение договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, является основанием для перехода указанных ограничений или обременений прав на предоставляемое жилое помещение.

14. Лица, имеющие право пользования жилым помещением в указанном в части 1 настоящей статьи многоквартирном доме утрачивают такое право после заключения договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, и приобретают на тех же условиях право пользования жилым помещением, предоставленным в соответствии с указанным договором.

15. В случае, если жилое помещение находится в общей собственности, договор, предусматривающий переход права собственности на такое жилое помещение, заключается со всеми собственниками жилого помещения и предусматривает возникновение права общей собственности на предоставляемое жилое помещение в долях, соответствующих долям в праве собственности на жилое помещение в указанном в части 1 настоящей статьи многоквартирном доме (в случае, если такое жилое помещение находилось в общей долевой собственности), или возникновение права общей совместной собственности на предоставляемое жилое помещение (в случае, если такое жилое помещение в указанном в части 1 настоящей статьи многоквартирном доме находилось в общей совместной собственности).

16. В случае, если в жилом помещении в указанном в части 1 настоящей статьи многоквартирном доме проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, предоставление собственникам такого жилого помещения равноценного возмещения в денежной форме не допускается.

17. Предоставление равнозначных жилых помещений или равноценных жилых помещений собственникам жилых помещений и нанимателям жилых помещений осуществляется без взимания доплаты.

18. Собственники жилых помещений и наниматели жилых помещений в указанных в части 1 настоящей статьи многоквартирных домах, которым предоставляются в собственность равнозначные жилые помещения, 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 нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, 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.

19. Нежилые помещения в многоквартирных домах, включенных в проект по сносу и реконструкции, не относящиеся к общему имуществу в таких многоквартирных домах, подлежат изъятию для государственных нужд или муниципальных нужд при условии их предварительного и равноценного возмещения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

20. В случае прекращения в связи с исполнением программы по сносу и реконструкции действия договора аренды нежилого помещения в многоквартирном доме, включенном в программу по сносу и реконструкции, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации или в муниципальной собственности, арендуемого субъектом малого или среднего предпринимательства (далее – ранее действовавший договор аренды нежилого помещения), указанный субъект имеет право на заключение в день прекращения ранее действовавшего договора аренды нежилого помещения нового договора аренды другого нежилого помещения, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации или в муниципальной собственности и являющегося равнозначным 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 нежилого помещения заключается на тех же условиях, что и ранее действовавший договор аренды нежилого помещения, и на срок, оставшийся до его истечения, без проведения торгов и с сохранением льгот, предусмотренных законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, муниципальными правовыми

актами. В случае, если оставшийся срок действия ранее действовавшего договора аренды нежилого помещения составлял менее одного года, новый договор аренды нежилого помещения заключается на один год. В случае, если указанный в настоящей части субъект малого или среднего предпринимательства имел на момент включения многоквартирного дома, в котором расположено арендуемое им нежилое помещение, в программу по сносу и реконструкции преимущественное право на приобретение этого нежилого помещения 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", указанное преимущественное право сохраняется в отношении равнозначного нежилого помещения, предоставленного ему по новому договору аренды нежилого помещения.".

Статья 4

1. Положения настоящего Федерального закона распространяются на правоотношения, возникшие после дня вступления в его силу.

2. Внесение изменений в правила землепользования и застройки, утвержденные в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, в связи с принятием настоящего Федерального закона не требуется.

3. Договоры о развитии застроенных территорий, договоры комплексного освоения территории и договоры, предусматривающие осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (в редакции до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), сохраняют свое действие в соответствии с условиями этих договоров. Изменение и расторжение указанных в настоящей части

договоров осуществляется в порядке, действовавшем на день заключения таких договоров.

4. Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации может быть установлен порядок принятия решения о досрочном расторжении указанных в части 3 настоящей статьи договоров в случаях, если в течение одного года с даты заключения таких договоров не утверждена документация по планировке территории и (или) в течение двух лет с даты заключения таких договоров не получено разрешение на строительство.

Статья 5

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Проектом федерального закона "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – законопроект) предусматриваются изменения, направленные на совершенствование института комплексного развития территорий и механизмов расселения аварийного жилья и жилья, подлежащего сносу или реконструкции на основании адресных программ, утверждаемых в соответствии с жилищным законодательством.

Законопроектом предусматривается единый механизм комплексного развития территорий с разными основаниями принятия решений для аварийного жилья, жилья, подлежащего сносу, реконструкции по адресным программам и для промышленных территорий.

В качестве критериев определения границ территории комплексного развития законопроектом предусматривается, что земельные участки, занятые аварийным или иным жильем, подлежащим сносу, реконструкции, промышленной зоной, должны занимать не менее 50% территории, в отношении которой принимается решение о ее комплексном развитии. При этом в случае принятия решения о комплексном развитии территории в отношении промышленных зон, в границы такой территории не могут быть включены многоквартирные дома.

Законопроектом предусматривается следующее разграничение полномочий по принятию решений о комплексном развитии территории.

Решение о комплексном развитии территории по предложениям органов государственной власти субъектов Российской Федерации вправе принять Правительство Российской Федерации. Для указанных случаев Правительством Российской Федерации должен быть определен порядок принятия решений о комплексном развитии территории и порядок реализации такого решения.

Правом принятия решений о комплексном развитии территорий также предлагается наделить высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации. При этом законом или иным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации полномочиями по принятию решений о комплексном развитии территорий могут быть наделены органы местного самоуправления. Порядок принятия решений о комплексном развитии территории по инициативе регионов и порядок реализации такого решения устанавливается законодательством субъектов Российской Федерации.

Законопроектом также сохраняется предусмотренная действующей редакцией Градостроительного кодекса Российской Федерации возможность осуществления

деятельности по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) объектов недвижимости, расположенных в границах такой территории (за исключением случаев, когда в такую территорию включаются аварийные дома или дома, подлежащие сносу, реконструкции).

Законопроектом предусматривается, что реализация решения о комплексном развитии территории осуществляется публично-правовым образованием самостоятельно либо путем передачи полномочий по осуществлению указанной деятельности созданной для этой цели специализированной организации. Ее организационно-правовая форма, цели и предмет деятельности, порядок и условия управления, финансирования будут определяться учредителем.

Деятельность по комплексному развитию территории может осуществляться органами власти или местного самоуправления как самостоятельно, так и на основании договора о комплексном развитии территории, заключенного с победителем соответствующего аукциона.

Законопроектом регулируются существенные условия договора о комплексном развитии территории, основные права, обязанности его сторон, а также их ответственность.

В качестве обязательного условия для участия в аукционе на право заключить договор о комплексном развитии территории законопроектом предусматривается наличие у участников аукциона опыта (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов.

В целях обновления среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства в целях предотвращения роста аварийного жилищного фонда на территории субъекта Российской Федерации, обеспечения развития жилых территорий и их благоустройства законопроектом предусматривается возможность утверждения адресных программ по сносу и реконструкции многоквартирных домов, на основании которых может быть принято решение о комплексном развитии соответствующей территории.

В адресной программе устанавливается очередность сноса или реконструкции многоквартирных домов. Причем очередность сноса указанных многоквартирных домов определяется с учетом их технического состояния.

В целях реализации такой программы предлагается наделить широкими полномочиями субъекты Российской Федерации.

Так, регионы будут вправе, в том числе:

1) определить содержание программ по сносу и реконструкции;

2) утвердить порядок ее формирования и утверждения;

3) определить источники финансирования программы;

4) утвердить порядок выявления и учета мнения граждан при ее формировании и реализации;

5) определить технические характеристики многоквартирных домов, которые могут быть включены в указанные адресные программы.

В проект адресной программы по сносу и реконструкции могут быть включены только такие дома, в которых две трети собственников и нанимателей поддержали такое решение, в том числе на общих собраниях. Для выхода из программы достаточно более одной трети голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в этом многоквартирном доме. В случае принятия такого решения на общем собрании многоквартирный дом подлежит исключению из такой адресной программы.

Законопроектом также предусматривается возможность переселения жителей многоквартирных домов, включенных в программу, с использованием механизма обязательного заключения договоров о переходе прав на жилые помещения по решению суда.

Для нежилых объектов, в том числе объектов промышленного назначения, законопроектом предусматривается прекращение и переход прав на такие объекты по процедуре изъятия для государственных и муниципальных нужд, предусмотренной статьей 56^{12} Земельного кодекса Российской Федерации.

В переходных положениях законопроекта определяется правовой статус ранее заключенных договоров о развитии застроенных территорий, договоров комплексного освоения территории и договоров, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории. Законопроектом вводится норма о том, что указанные договоры сохраняют свое действие в соответствии с условиями этих договоров. Изменение и расторжение указанных договоров осуществляется в порядке, действовавшем на день их заключения

Реализация законопроекта с использованием нового механизма комплексного развития территории будет способствовать обновлению жилой застройки городов, созданию комфортной городской среды, улучшению жилищных условий граждан.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Принятие федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" не повлечет дополнительных расходов средств федерального бюджета.

ПЕРЕЧЕНЬ
федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Принятие и реализация федерального закона О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных федеральных законов.