

КОСТРОМСКАЯ ОБЛАСТНАЯ ДУМА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«___» июня 2025 года

№ _____

О проекте закона Костромской области «О внесении изменений в Закон Костромской области «О комплексном развитии территорий в Костромской области»

Рассмотрев проект закона Костромской области «О внесении изменений в Закон Костромской области «О комплексном развитии территорий в Костромской области», внесенный комитетом Костромской областной Думы по строительству, топливно-энергетическому комплексу и жилищно-коммунальному хозяйству, Костромская областная Дума **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Принять в первом чтении проект закона Костромской области «О внесении изменений в Закон Костромской области «О комплексном развитии территорий в Костромской области».

2. Поправки, предложения и замечания к законопроекту направляются в комитет Костромской областной Думы по строительству, топливно-энергетическому комплексу и жилищно-коммунальному хозяйству в десятидневный срок со дня принятия настоящего постановления.

3. Комитету Костромской областной Думы по строительству, топливно-энергетическому комплексу и жилищно-коммунальному хозяйству доработать указанный законопроект и представить его для рассмотрения Костромской областной Думой во втором чтении.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель
Костромской областной Думы

А. Анохин

Подготовлен комитетом
Костромской областной Думы
по строительству,
топливно-энергетическому комплексу
и жилищно-коммунальному хозяйству

№ 655-4 Проект

ЗАКОН КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

О внесении изменений в Закон Костромской области «О комплексном развитии территорий в Костромской области»

Принят Костромской областной Думой

года

Статья 1

Внести в Закон Костромской области от 26 апреля 2021 года № 84-7-ЗКО «О комплексном развитии территорий в Костромской области» (в редакции законов Костромской области от 7 июля 2021 года № 112-7-ЗКО, от 21 февраля 2022 года № 182-7-ЗКО, от 26 апреля 2022 года № 196-7-ЗКО, от 20 марта 2023 года № 337-7-ЗКО, от 22 апреля 2024 года № 469-7-ЗКО) следующие изменения:

1) статью 1 изложить в следующей редакции:

«Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

Настоящий Закон регулирует правоотношения в целях комплексного развития территорий в Костромской области.»;

2) в статье 4:

в части 1:

пункт 1 после слов «многоквартирные дома» дополнить словами «и (или) дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства»;

в пункте 3 слова «в которых расположены» заменить словами «или в границах территории, на которой могут быть выделены один или несколько элементов планировочной структуры (при отсутствии на такой территории выделенных элементов планировочной структуры), и на которых расположены»;

часть 2 дополнить пунктами 3 и 4 следующего содержания:

«3) дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, признанные аварийными;

4) дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, которые не признаны аварийными и которые соответствуют одному или нескольким из следующих критериев:

а) физический износ основных конструктивных элементов дома блокированной застройки, объекта индивидуального жилищного

строительства в целом или одного из его основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) превышает:

пятьдесят процентов для сделанных из деревянных материалов;

шестьдесят процентов для сделанных из иных материалов.

Уровень физического износа подтверждается техническим планом (техническим паспортом) на жилой дом, либо заключением специализированной организации, являющейся членом саморегулируемой организации, проводившей обследование на основании договора, заключенного заинтересованным лицом (далее – заключение специализированной организации);

б) уровень износа систем инженерно-технического обеспечения дома блокированной застройки, объекта индивидуального жилищного строительства превышает семьдесят процентов в соответствии с заключением специализированной организации;

в) в доме блокированной застройки, объекте индивидуального жилищного строительства отсутствует хотя бы одна из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, за исключением местной системы водоснабжения жилого дома от отдельного источника (артезианская скважина), водоотведение, электроснабжение);»;

в части 4 слова «многоквартирные дома» заменить словами «объекты капитального строительства»;

пункт 3 части 9 после слов «пункта 2» дополнить словами «, пункте 4»;

3) в части 5 статьи 5 слова «, связанных с реализацией решений о комплексном развитии территории,» заменить словами «в целях комплексного развития территории»;

4) в статье 6:

в части 1:

в абзаце первом слова «при наличии» заменить словами «(далее – орган, осуществляющий подготовку решения) при наличии»;

в абзаце втором слова «в целях реализации решения о комплексном развитии территории» заменить словами «в целях комплексного развития территории»;

в пункте 3 части 2 слова «у здания» заменить словами «около здания»;
дополнить частью 3.1 следующего содержания:

«3.1. Орган, осуществляющий подготовку решения, в течение пяти дней со дня размещения проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии с пунктами 1, 2 части 2 настоящей статьи направляет собственникам помещений домов блокированной застройки, собственникам объектов индивидуального жилищного строительства, соответствующих критериям, установленных в пунктах 3, 4 части 2 статьи 4 настоящего Закона, уведомление, содержащее предложение о включении принадлежащих им на праве собственности жилых помещений в домах блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства и земельных участков, на которых расположены такие объекты в проект решения комплексного развития территории жилой застройки.

Собственник жилого помещения в доме блокированной застройки, собственник объекта индивидуального жилищного строительства вправе в течение тридцати дней со дня получения уведомления, указанного в абзаце первом настоящей части, направить в орган, осуществляющий подготовку решения, заявление о согласии на включение дома блокированной застройки, объекта индивидуального жилищного строительства в решение о комплексном развитии территории жилой застройки.»;

в части 4 слова «срока, установленного частью 3» заменить словами «более позднего срока, предусмотренного частями 3 и 3.1.»;

дополнить частью 5.1 следующего содержания:

«5.1. Дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, не признанные аварийными, включенные в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, включаются в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, если в установленный частью 3.1 настоящей статьи срок от собственников таких объектов в орган, осуществляющий подготовку указанного решения, поступили заявления о согласии на включение дома блокированной застройки, объекта индивидуального жилищного строительства в решение о комплексном развитии территории.»;

часть 7 дополнить пунктом 5.1 следующего содержания:

«5.1) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленные градостроительным регламентом в отношении территории, подлежащей комплексному развитию;»;

дополнить частью 7.1 следующего содержания:

«7.1. Если реализация решения о комплексном развитии территории будет обеспечиваться оператором комплексного развития территории, такое решение должно предусматривать в том числе осуществление:

1) строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включенных в такое решение, в соответствии с:

а) утвержденной документацией по планировке территории, предусматривающей очередность планируемого развития территории;

б) расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, предусмотренными решением о комплексном развитии территории;

2) благоустройства данной территории.»;

абзац первый части 8.1 изложить в следующей редакции:

«8.1. При реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется подготовка документации по планировке территории, предусматривающей очередность планируемого развития территории жилой застройки (в том числе определение этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включенных в решение о комплексном развитии территории

жилой застройки, этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов), утверждение данной документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план муниципального округа, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки.»;

дополнить частями 8.2 и 8.3 следующего содержания:

«8.2. Внесение изменений в решение о комплексном развитии территории осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации для принятия решения о комплексном развитии территории и настоящим Законом, за исключением случаев, предусмотренных частью 8.3 настоящей статьи.

8.3. Внесение изменений в решение о комплексном развитии территории осуществляется без опубликования проекта внесения изменений в решение о комплексном развитии территории, без соблюдения требований, предусмотренных пунктом 2.1 части 7 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации и частью 2 настоящей статьи, в следующих случаях:

1) внесение изменений в сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию, в целях исключения из ее границ одного или нескольких земельных участков либо включения в ее границы одного или нескольких земельных участков, предназначенных для строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;

2) внесение изменений в перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе в перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, в целях исключения одного или нескольких объектов из решения о комплексном развитии территории и (или) включения в соответствующий перечень одного или нескольких объектов капитального строительства, созданных (выявленных) после принятия решения о комплексном развитии территории;

3) изменение основных видов разрешенного использования земельных участков в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;

4) изменение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренных решением о комплексном развитии территории, но не более чем на десять процентов.»;

в абзаце втором части 9 слово «этапами» заменить словом «очередностью»;

в части 19:

пункт 2 дополнить словами «, и (или) сведения о видах, назначении планируемых для размещения объектов капитального строительства с

указанием предельной (максимальной и (или) минимальной) общей площади таких объектов»;

дополнить пунктом 2.1 следующего содержания:

«2.1) перечень объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов, необходимых для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности человека, и (или) сведения о видах и назначении таких объектов;»;

пункт 6 изложить в следующей редакции:

«6) обязательство лица, заключившего договор, осуществить на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, предусмотренной данной документацией очередностью планируемого развития территории, а также в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий или их частей в случае заключения договора в отношении несмежных территорий или их частей;»;

дополнить пунктом 6.1 следующего содержания:

«6.1) обязательство лица, заключившего договор о комплексном развитии территории, обеспечить благоустройство территории, подлежащей комплексному развитию;»;

дополнить пунктом 16 следующего содержания:

«16) порядок внесения изменений в договор.»;

часть 21 изложить в следующей редакции :

«21. Договором о комплексном развитии территории жилой застройки могут быть предусмотрены обязанность исполнительного органа Костромской области или органа местного самоуправления обеспечить строительство и (или) реконструкцию, в том числе за границами территории комплексного развития или части такой территории, являющейся предметом договора, объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, срок выполнения указанной обязанности, а также осуществление мероприятий, необходимых для подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.»;

в части 23:

второе предложение изложить в следующей редакции: «Условия передачи или приобретения таких объектов капитального строительства, линейных объектов в государственную или муниципальную собственность, в том числе порядок их использования (эксплуатации), технического обслуживания лицом, заключившим договор и создавшим указанные объекты, определяются договором.»;

дополнить предложением следующего содержания: «Допускается включение в договор о комплексном развитии территории условия об

использовании (эксплуатации), о техническом обслуживании объектов, предусмотренных настоящей частью, лицом, заключившим договор и создавшим такие объекты, в пределах срока договора.»;

дополнить частью 27 следующего содержания:

«27. Допускается внесение изменений в договор о комплексном развитии территории, заключенный в соответствии с частью 6 статьи 7 настоящего Закона, статьями 69 и 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, после внесения соответствующих изменений в решение о комплексном развитии территории. Внесение изменений в договор, заключенный в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.»;

5) в статье 7:

дополнить частью 8.1 следующего содержания:

«8.1. Внесение изменений в решение о комплексном развитии территории нежилкой застройки осуществляется без опубликования проекта внесения изменений в решение о комплексном развитии территории нежилкой застройки, без соблюдения требований, предусмотренных пунктом 2.1 части 7 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации и частью 2 статьи 7 настоящего Закона, в следующих случаях:

1) внесение изменений в сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию, в целях исключения из ее границ одного или нескольких земельных участков либо включения в ее границы одного или нескольких земельных участков, предназначенных для строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;

2) внесение изменений в перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе в перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, в целях исключения одного или нескольких объектов из решения о комплексном развитии территории и (или) включения в соответствующий перечень одного или нескольких объектов капитального строительства, созданных (выявленных) после принятия решения о комплексном развитии территории;

3) изменение основных видов разрешенного использования земельных участков в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;

4) изменение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренных решением о комплексном развитии территории, но не более чем на десять процентов.»;

абзац второй части 9 изложить в следующей редакции:

«В случае, если Костромской областью или муниципальным образованием принято решение о самостоятельной реализации решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки или реализации

такого решения юридическим лицом, определенным администрацией Костромской области, выполнение мероприятий по подготовке документации по планировке территории, предусматривающей очередность планируемого развития территории нежилкой застройки (в том числе определение этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включенных в решение о комплексном развитии территории нежилкой застройки, этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов), утверждение данной документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план муниципального округа, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки, обеспечиваются Костромской областью или муниципальным образованием, и (или) юридическим лицом, определенным администрацией Костромской области. При этом проведение торгов, заключение договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки не требуется.»;

в части 10 слова «13-15 части 19, частей 20-26» заменить словами «13-16 части 19, частей 20-27»;

б) в части 2 статьи 8 слова «пунктов 1-8, 10, 13-15, части 19, частей 20-26» заменить словами «пунктов 1-8, 10, 13-16 части 19, частей 20-27»;

7) дополнить статьей 10.1 следующего содержания:

«Статья 10.1. Обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки, в границах которой расположен дом блокированной застройки, объект индивидуального жилищного строительства, которые не признаны аварийными

1. Положения настоящей статьи применяются к правоотношениям по обеспечению жилищных и иных имущественных прав собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (далее для целей настоящей статьи - наниматели жилых помещений) в домах блокированной застройки, объектах индивидуального жилищного строительства, которые не признаны аварийными и которые соответствуют одному или нескольким критериям, установленным пунктом 4 части 2 статьи 4 настоящего Закона.

2. В случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки помещения в домах блокированной застройки, объектах индивидуального жилищного строительства, включенных в границы такой территории, подлежат передаче в государственную или муниципальную собственность либо, если это предусмотрено решением о комплексном развитии территории жилой застройки, в собственность юридического лица, обеспечивающего в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории, либо, если это предусмотрено договором о комплексном

развитии территории жилой застройки, в собственность лица, с которым заключен такой договор, на условиях и в порядке, которые установлены настоящей статьей.

3. Собственникам жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, указанных в части 1 настоящей статьи (далее для целей настоящей статьи - собственники жилых домов), взамен освобождаемых ими жилых домов предоставляется возмещение, определяемое в соответствии с настоящей частью на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее в целях настоящей статьи - равноценное возмещение).

При определении размера равноценного возмещения за жилой дом в него включаются рыночная стоимость жилого дома, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен жилой дом, а также все убытки, причиненные собственнику жилого дома его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 10 настоящей статьи договором не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым домом до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

4. По заявлению собственника жилого дома ему предоставляется взамен освобождаемого жилого дома другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемый жилой дом.

5. В случае, если у собственника жилого дома не имеется в собственности иных жилых помещений, по его заявлению за ним сохраняется право пользования жилым домом на срок не более чем шесть месяцев после предоставления ему равноценного возмещения, если более продолжительный срок не определен в договоре, предусмотренном частью 10 настоящей статьи.

6. Нанимателю жилого помещения взамен освобождаемого им жилого дома предоставляется другое жилое помещение по договору социального найма, общая площадь, жилая площадь которого и количество комнат в котором не меньше общей площади, жилой площади освобождаемого жилого дома и количества комнат в освобождаемом жилом доме, а при наличии его письменного заявления другое жилое помещение может быть предоставлено ему на праве собственности на основании договора передачи жилого помещения в собственность.

7. Собственник жилого дома, наниматель жилого помещения по письменному заявлению вправе взамен освобождаемого жилого дома получить бесплатно равнозначное жилое помещение, под которым

понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

1) жилая площадь такого помещения и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади освобождаемого жилого дома и количества комнат в освобождаемом жилом доме, а общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого дома;

2) такое жилое помещение соответствует стандартам, установленным постановлением администрации Костромской области;

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

8. Постановлением администрации Костромской области, муниципальными правовыми актами могут быть предусмотрены дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых домов.

9. Предоставление равноценного возмещения или жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемый жилой дом, предоставление равнозначного жилого помещения в соответствии с частью 7 настоящей статьи осуществляются на основании договора, заключаемого между собственником жилого дома и лицами, обеспечивающими реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, указанными в Градостроительном кодексе Российской Федерации, в настоящем Законе, либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если это предусмотрено таким договором о комплексном развитии территории жилой застройки (далее - договор, предусматривающий переход права собственности на жилой дом).

10. Договор, предусматривающий переход права собственности на жилой дом, подлежит заключению собственником жилого дома в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством. К такому договору применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже (в случае предоставления равноценного возмещения) или правила гражданского законодательства о мене (в случае предоставления жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемый жилой дом, предоставления равнозначного жилого помещения) с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

11. Собственники жилых домов и наниматели жилых помещений, которые были приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и которым были предоставлены другие жилые помещения по договорам социального найма или в собственность, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам

социального найма, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

12. Гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (в том числе гражданам, принятым на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма), и имеющим в собственности или в пользовании на условиях социального найма жилой дом, включенный в границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, жилищные условия улучшаются путем предоставления жилых помещений по норме предоставления 15 квадратных метров на одного человека, во внеочередном порядке.

13. В случае, если договор, предусматривающий переход права собственности на жилой дом и подлежащий заключению в обязательном порядке в соответствии с настоящей статьей, не был заключен в течение сорока пяти дней со дня получения собственником жилого дома проекта договора, предусматривающего переход права собственности на жилой дом, заказным письмом с уведомлением о вручении, лицо, обеспечивающее реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, указанное в Градостроительном кодексе Российской Федерации, в настоящем Законе, лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, вправе обратиться в суд с требованием одновременно о понуждении указанного собственника жилого дома к заключению договора, предусматривающего переход права собственности на жилой дом, об освобождении жилого дома и о передаче его в собственность истцу. В исковом заявлении в обязательном порядке указываются адрес, общая и жилая площадь, количество комнат предоставляемого равнозначного жилого помещения или жилого помещения, предоставляемого с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемый жилой дом, либо размер возмещения.

14. В случае, если жилой дом находится в общей собственности, договор, предусматривающий переход права собственности на такой жилой дом, заключается со всеми собственниками жилого дома и предусматривает возникновение права общей собственности на предоставляемое жилое помещение в долях, соответствующих долям в праве собственности на жилой дом (в случае, если такой жилой дом находился в общей долевой собственности), или возникновение права общей совместной собственности на предоставляемое жилое помещение (в случае, если такой жилой дом находился в общей совместной собственности).

15. В случае, если в передаваемом жилом доме проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, предоставление собственнику такого жилого дома возмещения не допускается.

16. Собственники жилых домов 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 постановлением администрации Костромской области, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников.»;

8) дополнить статьей 11.1 следующего содержания:

«Статья 11.1. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки, в границах которой расположен дом блокированной застройки, объект индивидуального жилищного строительства, признанный аварийным

1. В случае, если принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки в отношении территории, на которой расположен дом блокированной застройки, объект индивидуального жилищного строительства, признанный аварийным (далее для целей настоящей статьи – аварийный жилой дом), орган, принявший решение о признании такого дома аварийным, обязан предъявить к собственникам помещений в указанном доме требование о его сносе или реконструкции и установить срок не менее шести месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию указанного дома. В случае, если собственником или собственниками аварийного жилого дома в течение установленного срока не будет подано в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, он подлежит изъятию для муниципальных нужд, за исключением аварийного жилого дома, принадлежащего на праве собственности муниципальному образованию.

Изъятие земельного участка, на котором расположен аварийный жилой дом, до истечения срока, указанного в абзаце первом настоящей части, допускается только с согласия собственника.

2. Собственнику аварийного жилого дома, подлежащего изъятию, направляется уведомление о принятом решении об изъятии земельного участка, на котором расположен аварийный жилой дом, для муниципальных нужд, а также проект соглашения об изъятии недвижимости для муниципальных нужд в порядке и в сроки, которые установлены федеральным законодательством.

3. Собственнику аварийного жилого дома, подлежащего изъятию, взамен освобождаемого им объекта недвижимости предоставляется возмещение, определяемое в соответствии с настоящей частью на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки. Возмещение за изымаемый объект недвижимости, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением

об изъятии недвижимости для муниципальных нужд с собственником аварийного жилого дома.

При определении размера возмещения за аварийный жилой дом в него включаются рыночная стоимость объекта недвижимости, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен аварийный жилой дом, а также все убытки, причиненные собственнику аварийного жилого дома его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если соглашением об изъятии недвижимости для муниципальных нужд не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым объектом недвижимости до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

4. По соглашению с собственником аварийного жилого дома ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого дома другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемый жилой дом.

5. Собственник аварийного жилого дома, подлежащего изъятию, до заключения соглашения об изъятии недвижимости для муниципальных нужд либо вступления в законную силу решения суда о принудительном изъятии такого земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование объекта недвижимости в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении размера возмещения за объект недвижимости затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого объекта недвижимости.

6. В случае, если у собственника аварийного жилого дома не имеется в собственности иных жилых помещений, по его заявлению за ним сохраняется право пользования аварийным жилым домом на срок не более чем шесть месяцев после предоставления ему возмещения, если более продолжительный срок не определен в соглашении об изъятии недвижимости для муниципальных нужд.

7. Граждане, которые приобрели право собственности на аварийный жилой дом после признания его в установленном порядке аварийным, за исключением граждан, право собственности у которых в отношении такого жилого дома возникло в порядке наследования, имеют право на выплату возмещения за изымаемый аварийный жилой дом, рассчитанного в порядке, установленном частью 3 настоящей статьи, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого дома, при этом

положения частей 4 и 8 настоящей статьи в отношении таких граждан не применяются.

8. Администрация Костромской области вправе устанавливать для собственников аварийных жилых домов дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями при условии, что на дату признания жилого дома аварийным у них отсутствуют иные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания, находящиеся в их собственности либо занимаемые на условиях социального найма или по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

9. Если собственник аварийного жилого дома не заключил в порядке, установленном земельным законодательством, соглашение об изъятии недвижимого имущества для муниципальных нужд, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него аварийного жилого дома, допускается принудительное изъятие аварийного жилого дома на основании решения суда. Соответствующий иск может быть предъявлен в течение срока действия решения об изъятии земельного участка, на котором расположен аварийный жилой дом, для муниципальных нужд. При этом указанный иск не может быть подан ранее чем до истечения трех месяцев со дня получения собственником аварийного жилого дома проекта соглашения об изъятии недвижимости для муниципальных нужд.».

Статья 2

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

Губернатор
Костромской области

С. Ситников

Кострома
«___» _____ 2025 года

№ _____

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Костромской области «О внесении изменений в Закон
Костромской области «О комплексном развитии территорий
в Костромской области»

Проект закона Костромской области «О внесении изменений в Закон Костромской области «О комплексном развитии территорий в Костромской области» (далее – законопроект) разработан на основании мониторинга государственно - правового управления Костромской областной Думы в связи с принятием Федерального закона от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Законопроектом устанавливаются критерии, характеризующие уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения у домов блокированной застройки и объектов индивидуального жилищного строительства в целях включения в комплексное развитие территории, на которой такие объекты расположены. Кроме того законопроектом устанавливается порядок волеизъявления собственников домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, соответствующих установленным критериям, для включения таких объектов в решение о комплексном развитии территории.

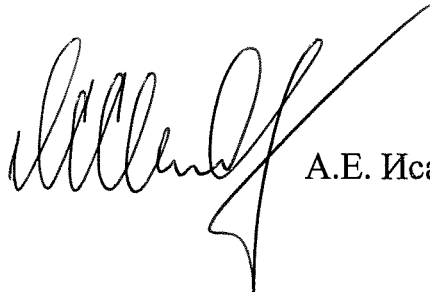
Законопроектом закрепляется требование на включение в решение о комплексном развитии территории жилой застройки расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня транспортной доступности указанных объектов для населения.

Законопроектом вводятся положения, обеспечивающие соблюдение жилищных прав граждан – собственников домов блокированной застройки и объектов индивидуального жилищного строительства при включении таких объектов в решение о комплексном развитии территории.

Также уточняется терминология, используемая в данном Законе Костромской области.

Принятие законопроекта не повлечет расходов областного бюджета.

Председатель комитета Костромской
областной Думы по строительству,
топливно – энергетическому комплексу и
жилищно-коммунальному хозяйству



А.Е. Исаков

ПЕРЕЧЕНЬ

законодательных актов Костромской области, постановлений Костромской областной Думы, постановлений губернатора Костромской области, иных нормативных правовых актов Костромской области, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению либо принятию в связи с принятием Закона Костромской области «О внесении изменений в Закон Костромской области «О комплексном развитии территорий в Костромской области»

Принятие Закона Костромской области «О внесении изменений в Закон Костромской области «О комплексном развитии территорий в Костромской области» потребует внесения изменений в Постановление администрации Костромской области от 24 мая 2021 года № 226-а «О реализации Закона Костромской области «О комплексном развитии территорий в Костромской области».



КОСТРОМСКАЯ ОБЛАСТНАЯ ДУМА
**ГОСУДАРСТВЕННО-ПРАВОВОЕ
УПРАВЛЕНИЕ**

ул. Ленина, д. 20, г. Кострома, 156013, т. 31-52-01, ф. 31-05-21

<http://www.kosoblдума.ru>

“ 16 ” мая 2025г

№ 09-01-430

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**на проект закона Костромской области № 655-7
О внесении изменений в Закон Костромской области
«О комплексном развитии территорий в Костромской области»
(первое чтение)**

Государственно–правовым управлением проведена правовая экспертиза проекта закона Костромской области «О внесении изменений в Закон Костромской области «О комплексном развитии территорий в Костромской области» (далее – проект закона), внесенного комитетом Костромской областной Думы по строительству, топливно-энергетическому комплексу и жилищно-коммунальному хозяйству (решение от 22.05.2025г. № 66/306).

К проекту закона замечаний и предложений концептуального характера не имеется.

Начальник управления

М.Г. Кузнецов



КОСТРОМСКАЯ ОБЛАСТНАЯ ДУМА
КОМИТЕТ
по строительству,
топливно-энергетическому комплексу
и жилищно-коммунальному хозяйству
РЕШЕНИЕ

22 мая 2025 г.

№ 66/306

О проекте закона Костромской области «О внесении изменений в Закон Костромской области «О комплексном развитии территорий в Костромской области»

Рассмотрев проект закона Костромской области «О внесении изменений в в Закон Костромской области «О комплексном развитии территорий в Костромской области», подготовленный комитетом Костромской областной Думы по строительству, топливно-энергетическому комплексу и жилищно-коммунальному хозяйству, комитет Костромской областной Думы по строительству, топливно-энергетическому комплексу и жилищно-коммунальному хозяйству **РЕШИЛ:**

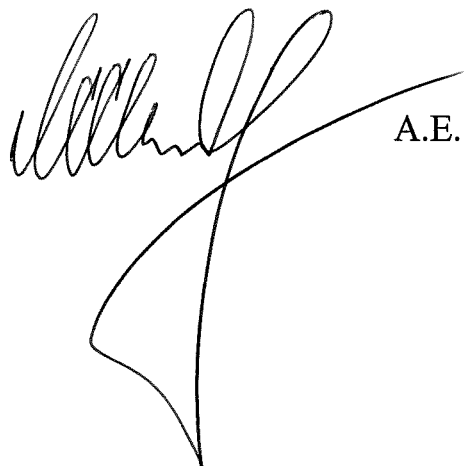
1. Внести в Костромскую областную Думу проект закона Костромской области «О внесении изменений в Закон Костромской области «О комплексном развитии территорий в Костромской области».

2. Направить проект закона Костромской области «О внесении изменений в Закон Костромской области «О комплексном развитии территорий в Костромской области» в администрацию Костромской области для предоставления официального отзыва.

3. Рекомендовать Костромской областной Думе принять проект закона Костромской области «О внесении изменений в Закон Костромской области «О комплексном развитии территорий в Костромской области» в первом чтении.

4. Направить настоящее решение председателю Костромской областной Думы А.А. Анохину.

Председатель комитета


А.Е. Исаков