

КОСТРОМСКАЯ ОБЛАСТНАЯ ДУМА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«___» марта 2024 года

№ _____

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

Рассмотрев проект закона Костромской области «О внесении изменений 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 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

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

Проект
№ 475-7

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) следующие изменения:

1) в статье 4:

пункт 3 части 1 после слов «не обременены правами третьих лиц» дополнить словами «, за исключением сервитутов, публичных сервитутов»;

в пункте 4 части 5 слово «признанные» заменить словом «являющиеся»;

часть 8 после слов «Градостроительным кодексом Российской Федерации,» дополнить словами «Жилищным кодексом Российской Федерации,»;

в части 9:

в пункте 1 слова «с федеральными органами исполнительной власти, иными организациями, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению указанными земельными участками» заменить словами «в соответствии с частью 11 настоящей статьи»;

в пункте 2 слова «пунктом 2» заменить словами «пунктом 1»;

дополнить частью 11 следующего содержания:

«11. Включение в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается администрацией Костромской области или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального значения в соответствии с документацией по планировке территории, земельных участков, на которых расположены такие объекты, не допускается, за исключением случаев, установленных настоящей частью.

Включение в границы указанной территории таких земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, Костромской области, муниципальной собственности, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами Костромской области, органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.»;

2) в статье 5:

подпункт «б» пункта 1 части 1 дополнить словами «(далее – оператор комплексного развития территории)»;

в части 2 слова «органом исполнительной власти» заменить словами «исполнительным органом»;

в части 4 слова «органов исполнительной власти» заменить словами «исполнительных органов»;

в части 5 слова «Органы исполнительной власти» заменить словами «Исполнительные органы»;

3) в статье 6:

в части 1 слова «органом исполнительной власти» заменить словами «исполнительным органом»;

в пункте 1 части 2 слова «органом исполнительной власти» заменить словами «исполнительным органом»;

в части 7:

в пункте 4 слова «юридическим лицом, определенным администрацией Костромской области» заменить словами «оператором комплексного развития территории»;

в пункте 6 слова «объектах культурного наследия,» заменить словами «объектах культурного наследия»;

дополнить частью 8.1 следующего содержания:

«8.1. При реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется подготовка и утверждение 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.

Подготовка и утверждение документации по планировке территории в соответствии с абзацем первым настоящей части не требуются в случае, если решение о комплексном развитии территории и (или) договор о комплексном развитии территории содержат сведения о документации по планировке территории, в соответствии с которой осуществляется ее комплексное развитие и которая соответствует видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки.»;

в части 9:

в абзаце первом слова «юридическим лицом, определенным администрацией Костромской области» заменить словами «оператором комплексного развития территории»;

абзац второй изложить в следующей редакции:

«В случае, если Костромской областью или муниципальным образованием принято решение о самостоятельной реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения оператором комплексного развития территории, выполнение мероприятий по подготовке документации по планировке территории, мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, обеспечиваются Костромской областью или муниципальным образованием, и (или) оператором комплексного развития территории. При этом проведение торгов, заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки не требуется. В случаях, определенных Правительством Российской Федерации, торги могут проводиться на право заключения двух и более договоров о комплексном развитии территорий.»;

в части 10:

в пункте 1 слова «органом исполнительной власти» заменить словами «исполнительным органом»;

дополнить абзацем следующего содержания:

«В соответствии со статьей 9.1 настоящего Закона решение о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории может приниматься оператором комплексного развития территории.»;

часть 11 после слов «указанные в» дополнить словами «пунктах 1 и 2»;

в части 19:

пункт 5 после слов «заключившего договор,» дополнить словами «уполномоченных исполнительного органа Костромской области или органа местного самоуправления», после слов «предмет договора» дополнить словами «за исключением случая, предусмотренного абзацем вторым части 8.1 настоящей статьи»;

в пункте 9 слова «лица, с которым заключен договор, или исполнительного органа Костромской области либо органа местного самоуправления» заменить словами «юридического лица, обеспечивающего в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки»;

пункт 11 дополнить словами «Российской Федерации»;

в пункте 1 части 20 слова «а также» исключить, слова «перечень данных объектов» заменить словами «помещений в таких объектах, а также перечень таких объектов (помещений в них)»;

часть 23 дополнить предложением следующего содержания:

«Условия передачи или приобретения таких объектов капитального строительства, линейных объектов в государственную или муниципальную собственность определяются договором о комплексном развитии территории.»;

4) в статье 7:

в части 1 слова «органом исполнительной власти» заменить словами «исполнительным органом»;

в пункте 1 части 2 слова «органом исполнительной власти» заменить словами «исполнительным органом»;

часть 3 дополнить словами «, за исключением:

а) правообладателей объектов недвижимого имущества, включенных в проект такого решения в соответствии с частью 11 статьи 4 настоящего Закона;

б) лиц, не являющихся собственниками земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, если срок действия права пользования таким земельным участком и (или) расположенным на нем объектом недвижимого имущества составляет на день направления указанного уведомления менее чем пять лет;

в) правообладателей сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для функционирования объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию»;

в части 4:

в первом предложении слова «расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии нежилкой территории» заменить словами «указанных в части 3 настоящей статьи»;

второе предложение дополнить словами: «в соответствии с частями 6 и 7 статьи 9 настоящего Закона.»;

пункт 2 части 5 после слов «в том числе» дополнить словами «в случаях установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящим Законом»;

в части 6 слова «расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии нежилкой территории» заменить словами «указанных в части 3 настоящей статьи»;

в части 7 слова «расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки» заменить словами «указанных в части 3 настоящей статьи»;

дополнить частью 7.1 следующего содержания:

«7.1. В случае, предусмотренном частью 6 настоящей статьи, исполнительный орган Костромской области, орган местного

самоуправления, принявшие решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, вправе отказаться от заключения договора о комплексном развитии территории, если такой договор не будет заключен в течение шестидесяти дней со дня направления проекта такого договора правообладателям, выразившим в письменной форме согласие на его заключение. В указанном случае исполнительный орган Костромской области, орган местного самоуправления вправе принять решение о самостоятельной реализации администрацией Костромской области, муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории, о реализации такого решения оператором комплексного развития территории или о проведении торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки.»;

в части 9 слова «юридическим лицом, определенным администрацией Костромской области» заменить словами «оператором комплексного развития территории»;

5) в статье 9:

первое предложение части 1 после слов «в границах комплексного развития территории» дополнить словами «за исключением правообладателей линейных объектов,»;

в части 2 слова «органом исполнительной власти Костромской области» заменить словами «исполнительным органом Костромской области»;

часть 4 дополнить предложением следующего содержания:

«Договор может содержать сведения о документации по планировке территории, в соответствии с которой осуществляется ее комплексное развитие.»;

в пункте 2 части 6 после слов «в том числе» дополнить словами «в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящим Законом,»;

дополнить частью 6.1 следующего содержания:

«6.1. В соглашении должны содержаться сведения о лице, уполномоченном правообладателями, подписавшими соглашение, на представление в орган местного самоуправления подписанного правообладателями договора о комплексном развитии территории и получение подписанного органом местного самоуправления указанного договора для передачи его правообладателям.»;

дополнить частью 8.1 следующего содержания:

«8.1. В случае, если по истечении шестидесяти календарных дней со дня направления правообладателям проекта договора подписанный правообладателями договор не представлен в орган местного самоуправления, орган местного самоуправления вправе принять решение об отказе от заключения такого договора.»;

б) дополнить статьей 9.1 следующего содержания:

«Статья 9.1. Реализация решения о комплексном развитии территории оператором комплексного развития территории

1. Оператором комплексного развития территории, определенным

Костромской областью и обеспечивающим реализацию принятого администрацией Костромской области, главой местной администрации решения о комплексном развитии территории, может быть определено юридическое лицо, которое создано администрацией Костромской области, муниципальным образованием или в уставном (складочном) капитале которого доля Костромской области, муниципального образования составляет более 50 процентов, или дочернее общество, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу.

2. В целях реализации решения о комплексном развитии территории оператор комплексного развития территории вправе заключить договор о комплексном развитии территории по итогам проведения торгов в соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частями 9-16 статьи 6 настоящего Закона. В указанном случае оператор комплексного развития территории принимает решение о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, определяет организатора таких торгов и заключает такой договор по результатам торгов. В случае, если в соответствии с земельным законодательством оператору комплексного развития территории предоставлен в аренду для целей комплексного развития территории земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, такой оператор комплексного развития территории вправе передать данный земельный участок в субаренду победителю указанных торгов без согласия арендодателя данного земельного участка на срок, не превышающий срока его аренды.

3. Оператор комплексного развития территории вправе привлечь к реализации решения о комплексном развитии территории свои дочерние общества. В этом случае оператор комплексного развития территории вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития территории земельный участок или его часть в субаренду указанным дочерним обществам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срока аренды такого земельного участка.

4. В целях реализации решения о комплексном развитии территории оператором комплексного развития территории может быть заключено соглашение с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным исполнительным органом Костромской области или уполномоченным органом местного самоуправления.

5. Случаи, содержание, порядок заключения и реализации указанного в части 4 настоящей статьи соглашения, заключаемого в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого администрацией Костромской области, главой местной администрации, устанавливаются администрацией Костромской области.»;

7) в статье 10:

часть 2 после слов «муниципальную собственность» дополнить словами «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,»;

в части 9 слова «уполномоченным органом государственной власти Костромской области или органом местного самоуправления, юридическим лицом, определенным администрацией Костромской области и обеспечивающим реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки» заменить словами «лицами, обеспечивающими реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, указанными в Градостроительном кодексе Российской Федерации, в настоящем Законе,»;

в части 13 слова «уполномоченный орган государственной власти Костромской области или орган местного самоуправления, юридическое лицо, определенное администрацией Костромской области и обеспечивающее реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, либо» заменить словами «лицо, обеспечивающее реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, указанное в Градостроительном кодексе Российской Федерации, в настоящем Законе,»;

8) в части 1 статьи 13 слова «органа исполнительной власти» заменить словами «исполнительного органа».

Статья 2

Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор
Костромской области

С. Ситников

Кострома
«__» _____ 2024 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 25 декабря 2023 года № 627-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

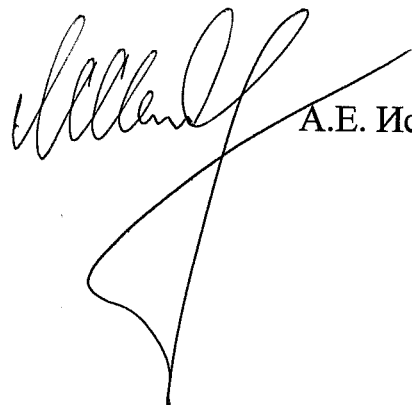
В связи с этим законопроект предлагается уточнить перечень лиц, обеспечивающих реализацию решения о комплексном развитии территории. Законопроект вводит терминологию оператора комплексного развития территории и определяется порядок его действий по реализации такого решения.

Законопроект уточняется перечень правообладателей недвижимого имущества, расположенного в границах территории комплексного развития нежилкой застройки, которым не надо направлять предложение о комплексном развитии территории нежилкой застройки.

Законопроект также содержит уточнение в части наименования исполнительного органа 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.kosoblduma.ru>

«12» 03 2024г

№ 09-01-784

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**на проект закона Костромской области № 475-7
«О внесении изменений в Закон Костромской области
«О комплексном развитии территорий в Костромской области»
(первое чтение)**

Государственно-правовым управлением рассмотрен проект закона Костромской области «О внесении изменений в Закон Костромской области «О комплексном развитии территорий в Костромской области» (далее - проект закона), внесенный комитетом Костромской областной Думы по строительству, топливно-энергетическому комплексу и жилищно-коммунальному хозяйству (решение от 01.03.2024г. № 49/228).

По предмету первого чтения замечаний и предложений правового характера к проекту закона не имеется.

Начальник управления

М.Г. Кузнецов



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

«01» марта 2024 г.

№ 49/228

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