



# **ЗАКОН СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

## **О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Свердловской области**

Принят Законодательным Собранием  
Свердловской области

16 марта 2021 года

### **Статья 1. Предмет правового регулирования настоящего Закона**

Настоящим Законом в соответствии с федеральным законодательством регулируются отдельные отношения в сфере комплексного развития территорий в Свердловской области, в том числе устанавливаются полномочия органов государственной власти Свердловской области в сфере комплексного развития территорий.

### **Статья 2. Основные понятия, применяемые в настоящем Законе**

В настоящем Законе применяются следующие основные понятия:

1) комплексное развитие территорий – совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов;

2) комплексное развитие территории жилой застройки – комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и (или) многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным в соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 3 настоящего Закона;

3) комплексное развитие территории нежилой застройки – комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены следующие объекты капитального строительства:

объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, утвержденных Правительством Свердловской области;

объекты капитального строительства, виды разрешенного использования и характеристики которых не соответствуют видам разрешенного использования объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, и (или) объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, виды разрешенного использования которых не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков, установленным правилами землепользования и застройки;

объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками;

4) комплексное развитие территории по инициативе правообладателей – комплексное развитие территории, осуществляемое по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости;

5) юридическое лицо, определенное Свердловской областью, – юридическое лицо, созданное Свердловской областью и обеспечивающее реализацию принятого Правительством Свердловской области решения о комплексном развитии территории;

6) объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

### **Статья 3. Полномочия высших органов государственной власти Свердловской области в сфере комплексного развития территорий**

#### **1. Законодательное Собрание Свердловской области:**

1) принимает законы Свердловской области, регулирующие отношения в сфере комплексного развития территорий;

2) осуществляет контроль за соблюдением и исполнением законов Свердловской области, регулирующих отношения в сфере комплексного развития территорий;

3) осуществляет другие полномочия в сфере комплексного развития территорий в соответствии с федеральными законами и законами Свердловской области.

## 2. Губернатор Свердловской области:

1) организует исполнение законов Свердловской области, регулирующих отношения в сфере комплексного развития территорий;

2) обеспечивает защиту прав граждан в сфере комплексного развития территорий;

3) осуществляет другие полномочия в сфере комплексного развития территорий в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами Свердловской области.

## 3. Правительство Свердловской области:

1) обеспечивает исполнение законов Свердловской области, регулирующих отношения в сфере комплексного развития территорий;

2) устанавливает в соответствии с федеральным законодательством порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством Свердловской области или главой местной администрации муниципального образования, расположенного на территории Свердловской области (далее – глава местной администрации), порядок определения границ такой территории, подлежащей комплексному развитию, а также иные требования к комплексному развитию этой территории;

3) утверждает адресные программы, на основании которых планируются снос, реконструкция объектов капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), расположенных на земельных участках, находящихся в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории нежилой застройки;

4) устанавливает в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации критерии, которым должны соответствовать не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции многоквартирные дома, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки;

5) устанавливает в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации критерии, при соответствии жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов которым земельные участки с расположенными на них такими объектами могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки;

6) определяет иные сведения, которые включаются в решение о комплексном развитии территории, принимаемое Правительством Свердловской области или главой местной администрации, помимо сведений, определенных федеральным законодательством;

7) устанавливает порядок определения начальной цены торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Свердловской области или главой местной администрации;

8) устанавливает в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации предельный срок проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с решением о комплексном развитии такой территории;

9) определяет иные объекты недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, помимо объектов недвижимого имущества, определенных федеральным законодательством;

10) определяет объекты недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилой застройки;

11) определяет дополнительные требования к участникам торгов (конкурса или аукциона), по результатам которых осуществляется заключение договора о комплексном развитии территории, помимо требований, определенных федеральным законодательством;

12) принимает решение о комплексном развитии территории в случаях, если реализация такого решения будет осуществляться с привлечением средств областного бюджета или юридическим лицом, определенным Свердловской областью, либо в случае, если территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области;

13) осуществляет другие полномочия в сфере комплексного развития территорий в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Законом и другими законами Свердловской области и нормативными правовыми актами Свердловской области, принимаемыми Губернатором Свердловской области.

#### **Статья 4. Полномочия уполномоченного исполнительного органа государственной власти Свердловской области в сфере комплексного развития территорий**

Уполномоченный исполнительный орган государственной власти Свердловской области в сфере комплексного развития территорий:

1) устанавливает в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации порядок согласования с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Свердловской области в сфере комплексного развития территорий проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации;

2) определяет в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории;

3) определяет в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации порядок заключения органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества договоров о комплексном развитии территории, на основании которых осуществляется комплексное развитие территории по инициативе правообладателей;

4) устанавливает случаи, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий;

5) осуществляет другие полномочия в сфере комплексного развития территорий в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами Свердловской области и нормативными правовыми актами Свердловской области, принимаемыми Губернатором Свердловской области и Правительством Свердловской области.

#### **Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, в сфере комплексного развития территорий**

Органы местного самоуправления поселений и городских округов, расположенных на территории Свердловской области, принимают решения о комплексном развитии территорий в случаях, предусмотренных Градострои-

тельным кодексом Российской Федерации, а также осуществляют другие полномочия в сфере комплексного развития территорий в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Свердловской области и муниципальными правовыми актами.

### **Статья 6. Обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки**

1. Обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Законом.

2. Собственники жилых помещений в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным в соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 3 настоящего Закона, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, по письменному заявлению приобретают за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в порядке, установленном Правительством Свердловской 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 федеральным законодательством источников.

3. 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 жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, жилищные условия улучшаются путем предоставления жилых помещений по норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма на одного человека, установленной Правительством Свердловской области, во внеочередном порядке.

4. Взамен освобождаемой собственником или нанимателем по договору социального найма комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2021 года, во включенном в решение о комплексном развитии территории жилой застройки многоквартирном доме ему предоставляется в собственность или по договору социального найма отдельная квартира.

В случае, если освобождаемая комната (комнаты) в коммунальной квартире находится в общей собственности двух или более лиц, отдельная

квартира в соответствии с федеральным законом предоставляется всем таким лицам в общую собственность.

**Статья 7. Предоставление льгот и мер государственной поддержки лицам, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории**

Лицам, с которыми уполномоченным исполнительным органом государственной власти Свердловской области в сфере комплексного развития территорий или органами местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, заключены договоры о комплексном развитии территории, предоставляются льготы и меры государственной поддержки, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Свердловской области и муниципальными правовыми актами.

**Статья 8. Вступление в силу настоящего Закона**

Настоящий Закон вступает в силу через десять дней после его официального опубликования.

Губернатор Свердловской области



Е.В.Куйвашев

г. Екатеринбург  
19 марта 2021 года  
№ 19-03