

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ПРОЕКТУ ЗАКОНА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ
«ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСАХ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ В ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ»**

1. Субъект правотворческой инициативы

Субъектом правотворческой инициативы является Губернатор Иркутской области.

Проект закона Иркутской области «Об отдельных вопросах комплексного развития территории в Иркутской области» подготовлен министерством строительства Иркутской области (далее соответственно – проект закона, министерство).

2. Правовое основание принятия проекта закона

Правовой основой принятия проекта закона являются глава 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статья 59 Устава Иркутской области, статья 44 Закона Иркутской области от 12 января 2010 года № 1-оз «О правовых актах Иркутской области и правотворческой деятельности в Иркутской области».

3. Состояние правового регулирования в данной сфере, обоснование целесообразности принятия проекта закона

Федеральным законом от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ) дополнен новой главой 10 о комплексном развитии территории (статьи 64-70).

Под комплексным развитием территории (далее – КРТ) понимается 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 (статья 1 ГрК РФ).

Действующим законодательством к целям КРТ отнесены:

- обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;

- обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами;

- создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

- повышение эффективности использования территорий поселений, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда;

- создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий.

Обозначенные цели достигаются, как правило, посредством решения вопросов местного значения, которые в условиях отсутствия достаточного финансирования со стороны муниципалитетов осуществляются с привлечением средств федерального и регионального бюджетов.

Решение вопросов инфраструктурной комплексности проектов о КРТ является одним из основных способов реализации инвестиционных проектов по застройке перспективных территорий в населенных пунктах Российской Федерации.

Так, из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации предоставляются бюджетные кредиты на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов (мероприятия, направленные на проектирование, строительство, реконструкция, техническое перевооружение, капитальный ремонт объектов инженерной, коммунальной, социальной, инфраструктур, объектов инфраструктуры, необходимых для создания и использования объектов недвижимости жилищного фонда, а также технологическое присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе на реализацию связанных с ними инвестиционных проектов, в том числе в рамках КРТ).

В силу требований статьи 3 ГрК РФ законодательство о градостроительной деятельности состоит в том числе из законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

На территории Иркутской области отдельные вопросы КРТ урегулированы постановлением Правительства Иркутской области от 23 апреля 2021 года № 293-пз, в соответствии с которым:

- установлены 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 (часть 2 статьи 65 ГрК РФ);

- установлены критерии, которым должны соответствовать дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты с расположенными на них указанными объектами для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки (пункт 3 части 8 статьи 65 ГрК РФ);

- установлен Порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации муниципального образования Иркутской области (часть 4 статьи 66 ГрК РФ);

- определены иные сведения, подлежащие включению в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемое Правительством Иркутской области (пункт 7 части 1 статьи 67 ГрК РФ);

- установлен Порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки (пункт 1 части 5 статьи 66 ГрК РФ);

- установлен Порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (пункт 2 части 5 статьи 66 ГрК РФ);

- установлен Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Иркутской области или главой местной администрации муниципального образования Иркутской области (часть 5 статьи 69 ГрК РФ);

- определен Порядок заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, без проведения торгов на право заключения указанного договора (часть 8 статьи 70 ГрК РФ);

- установлен Порядок приобретения собственниками жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки (часть 22 статьи 32.1 Жилищного кодекса РФ);

- установлен предельный срок для проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки (подпункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ);

- определен перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории (подпункт 5 части 1 статьи 67 ГрК РФ).

По состоянию на 1 января 2022 года 19 субъектами Российской Федерации приняты региональные законы, регулирующие отдельные отношения в сфере КРТ (Республика Карелия, Республика Хакасия, Республика Тыва, Красноярский край, Приморский край, Новосибирская область, Оренбургская область, Московская область, Кемеровская область – Кузбасс, Томская область, Челябинская область, Калужская область, Тульская область, Курганская область, Ростовская область, Новгородская область, Свердловская область, Костромская область, Санкт-Петербург - город федерального значения).

На основании вышеизложенного, с учетом практики субъектов Российской Федерации, а также принимая во внимание, что правовые предписания о КРТ в долгосрочной перспективе направлены на социально-экономическое развитие территорий и комфортность среды обитания, имеется необходимость в принятии проекта закона.

4. Предмет правового регулирования и основные предписания проекта закона

Проект закона состоит из 7 статей.

Статья 1 определяет предмет правового регулирования проекта закона.

Статья 2 устанавливает полномочия Законодательного Собрания Иркутской области в сфере КРТ.

Статья 3 устанавливает полномочия Правительства Иркутской области в сфере КРТ.

Статья 4 устанавливает полномочия исполнительных органов государственной власти Иркутской области, уполномоченных на осуществление функций в сфере КРТ.

Статья 5 закрепляет полномочия органов местного самоуправления в сфере КРТ.

Статья 6 определяет финансирование расходов, связанных с реализацией полномочий в сфере КРТ.

Статья 7 устанавливает порядок вступления проекта закона в силу.

5. Перечень правовых актов области, принятия, отмены, изменения либо признания утратившими силу которых потребует принятие проекта закона

Принятие проекта закона не потребует принятие правовых актов Иркутской области.

6. Необходимость дополнительных расходов областного бюджета в связи с принятием проекта закона

Принятие проекта закона не повлечет дополнительные расходы областного бюджета.

7. Перечень органов и организаций, с которыми проект закона согласован

Проект закона прошел антикоррупционную экспертизу в министерстве, по результатам которой коррупциогенных факторов не выявлено.

Проект закона прошел необходимые согласования, замечаний не получено.

Министр строительства
Иркутской области



А.С. Галкин

Ж.В. Еремина,
707-285