



ЗАКОН **Запорожской области**

О РЕГУЛИРОВАНИИ ОТДЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ЗАПОРОЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Статья 1. Предмет правового регулирования настоящего Закона

Настоящим Законом в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, законами Запорожской области, регулируются отдельные отношения в сфере комплексного развития территорий в Запорожской области, в том числе устанавливаются полномочия органов государственной власти Запорожской области в сфере комплексного развития территорий.

Статья 2. Основные понятия, применяемые в настоящем Законе

В настоящем Законе используются понятия, предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 3. Полномочия органов государственной власти Запорожской области в сфере комплексного развития территорий

1. Законодательное Собрание Запорожской области:

- 1) принимает законы Запорожской области в сфере комплексного развития территорий;
- 2) осуществляет контроль за соблюдением и исполнением законов Запорожской области, регулирующих отношения в сфере комплексного развития территорий;
- 3) осуществляет иные полномочия в сфере комплексного развития территорий в соответствии с федеральными законами и законами Запорожской области.

2. Губернатор Запорожской области:

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

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

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

3. Правительство Запорожской области:

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

2) устанавливает в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством Запорожской области, 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 нежилкой застройки;

4) устанавливает в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности 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 законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности критерии, которым должны соответствовать дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, расположенные на земельных участках, которые 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 Запорожской области, помимо сведений, определенных законодательством Российской Федерации;

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 Запорожской области;

8) устанавливает в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности 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 законодательством Российской Федерации;

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 законодательством Российской Федерации;

12) принимает решение о комплексном развитии территории в случаях, если реализация такого решения будет осуществляться с привлечением средств бюджета Запорожской области или оператором комплексного развития территории, определяемым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, либо в случае, если территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований, расположенных на территории Запорожской области, принимает решение о проведении торгов (конкурса или аукциона) в целях заключения договора о комплексном развитии территории, заключает договоры о комплексном развитии территории;

13) осуществляет иные полномочия в сфере комплексного развития территорий в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Законом, иными нормативными правовыми актами Запорожской области, принимаемыми Губернатором Запорожской области, Правительством Запорожской области.

Статья 4. Полномочия уполномоченного исполнительного органа Запорожской области в сфере комплексного развития территорий

Уполномоченный исполнительный орган Запорожской области в сфере комплексного развития территорий:

1) определяет в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории;

2) определяет в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядок заключения 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;

3) 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;

4) осуществляет иные полномочия в сфере комплексного развития территорий в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Запорожской области, принимаемыми Губернатором Запорожской области, Правительством Запорожской области.

Статья 5. 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 законодательством 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 Запорожской 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.

3. Гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых 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 Запорожской области, во внеочередном порядке.

4. Взамен освобождаемого жилого помещения (комнаты) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2023 года, в многоквартирном доме, включенном в границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, собственнику жилого помещения и (или) нанимателю по договору

социального найма комнаты (комнат) предоставляется отдельная благоустроенная квартира общей площадью, превышающей общую площадь освобождаемого жилого помещения (комнаты), а жилой площадью и количеством комнат в такой квартире – не меньше жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении в коммунальной квартире. Жилое помещение должно соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

В случае если освобождаемая комната (комнаты) в коммунальной квартире находится в общей собственности, отдельная квартира предоставляется всем таким лицам в долях, соответствующих долям в праве собственности на коммунальную квартиру (в случае, если такая коммунальная квартира находилась в общей долевой собственности), или в общую совместную собственность (в случае, если такая коммунальная квартира находилась в общей совместной собственности).

Статья 6. Вступление в силу настоящего Закона

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

Губернатор
Запорожской области

№ 105

« 16 » мая _____ 2025 года



Е.В. Балицкий