



ЯРОСЛАВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ ДУМА

ДЕПУТАТ
ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТНОЙ ДУМЫ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА (2023-2028)

«01» марта 2024 г.

№

В Ярославскую областную Думу

В соответствии со статьей 27 Устава Ярославской области вносим проект закона Ярославской области «Об отдельных вопросах реализации масштабных инвестиционных проектов, предусматривающих обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».

Приложение: на 10 л. в 1 экз.

Власов А.В.
 Аршинь Михаил Александрович
 Тонковичев Михаил Викторович
 Емелин Александр Иванович
 Кисенов А.
 Макаров А.В.
 Степанов М.В.
 Осенов М.В.
 Бобков В.С.
 Рысарев М.В.
 Демурин М.В.

Warren P. C.

Edinburgh O. S.

Calypsoes 2. A.

Dear Sir

Yours truly

Warren P. C.

Edinburgh O. S.

Calypsoes 2. A.

Dear Sir

Yours truly

Warren P. C.



ЗАКОН ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

Об отдельных вопросах реализации масштабных инвестиционных проектов, предусматривающих обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей

Принят Ярославской областной Думой
« ____ » _____ 2024 года

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

Настоящий Закон регулирует отдельные вопросы реализации масштабных инвестиционных проектов, предусматривающих обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее – дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из их числа).

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

Основные понятия, используемые в настоящем Законе, по своему значению соответствуют понятиям, используемым в федеральном законодательстве и законодательстве Ярославской области.

Статья 3. Реализация масштабных инвестиционных проектов, предусматривающих обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа

1. В целях обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа юридическим лицам предоставляются в соответствии с распоряжением Губернатора Ярославской области в аренду без проведения торгов земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для реализации масштабных инвестиционных проектов, предусматривающих обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа (далее – масштабный инвестиционный проект),

при условии соответствия масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным частями 4 и 5 настоящей статьи.

Размер земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для реализации масштабных инвестиционных проектов, определяется в соответствии с методикой, установленной приложением к настоящему Закону.

2. Масштабные инвестиционные проекты реализуются в следующих формах:

1) строительство юридическим лицом, выступающим инвестором в масштабном инвестиционном проекте, на земельном участке, предоставленном ему в соответствии с частью 1 настоящей статьи, многоквартирного дома (многоквартирных домов) с последующей передачей части жилых помещений в нем (них) в собственность Ярославской области в целях их включения в специализированный жилищный фонд Ярославской области с отнесением к жилым помещениям для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Ярославской области;

2) передача юридическим лицом, выступающим инвестором в масштабном инвестиционном проекте, жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах и находящихся в собственности такого юридического лица, в собственность Ярославской области в целях их включения в специализированный жилищный фонд Ярославской области с отнесением к жилым помещениям для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Ярославской области.

3. В рамках масштабных инвестиционных проектов, реализуемых в форме, предусмотренной пунктом 2 части 2 настоящей статьи, юридическим лицом, выступающим инвестором в масштабном инвестиционном проекте, также реализуются мероприятия по использованию земельного участка, предоставленного ему в соответствии с частью 1 настоящей статьи, согласно виду разрешенного использования, указанного в распоряжении Губернатора Ярославской области о предоставлении в аренду без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для реализации масштабного инвестиционного проекта.

4. Масштабные инвестиционные проекты, реализуемые в форме, предусмотренной пунктом 1 части 2 настоящей статьи, должны одновременно соответствовать следующим критериям:

1) срок строительства многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию не может превышать трех лет со дня принятия Губернатором Ярославской области распоряжения о предоставлении в аренду без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для реализации масштабного инвестиционного проекта.

В случае если масштабный инвестиционный проект предусматривает строительство нескольких многоквартирных домов с последующей передачей части жилых помещений в них в собственность Ярославской области, трехлетний срок строительства и ввода в эксплуатацию последующего многоквартирного дома исчисляется со дня завершения строительства предшествующего многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию;

2) соответствие жилых помещений, подлежащих передаче в собственность Ярославской области, требованиям, установленным федеральным законодательством к жилым помещениям, отнесенным к специализированному жилищному фонду;

3) общая площадь каждого жилого помещения, подлежащего передаче в собственность Ярославской области, не может быть менее нормы предоставления площади жилого помещения специализированного жилищного фонда Ярославской области, установленной законодательством Ярославской области для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа;

4) общее количество жилых помещений, подлежащих передаче в собственность Ярославской области, в одном многоквартирном доме не может превышать установленное законодательством Ярославской области общее количество жилых помещений в одном многоквартирном доме, предоставляемых детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа по договорам найма специализированных жилых помещений;

5) соответствие многоквартирных домов и жилых помещений в них, подлежащих передаче в собственность Ярославской области, установленным органом исполнительной власти Ярославской области, уполномоченным на участие в инвестиционной деятельности за счет бюджетных средств в форме капитальных вложений в приобретение в собственность Ярославской области и (или) строительство жилых помещений для формирования специализированного жилищного фонда Ярославской области в целях предоставления в установленном действующим законодательством порядке жилых помещений детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа, требованиям к многоквартирным домам и к функциональному оснащению и отделке жилых помещений в них, подлежащих передаче в собственность Ярославской области в рамках масштабных инвестиционных проектов.

5. Масштабные инвестиционные проекты, реализуемые в форме, предусмотренной пунктом 2 части 2 настоящей статьи, должны одновременно соответствовать критериям, установленным пунктами 2 – 5 части 4 настоящей статьи, а также следующим критериям:

1) жилые помещения, подлежащие передаче в собственность Ярославской области, располагаются в многоквартирных домах, с момента ввода в эксплуатацию которых прошло не более пяти лет, и находятся в собственности юридического лица, выступающего инвестором в данном масштабном инвестиционном проекте;

2) срок передачи юридическим лицом, выступающим инвестором в масштабном инвестиционном проекте, жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах и находящихся в собственности такого юридического лица, в собственность Ярославской области не должен превышать шести месяцев со дня принятия Губернатором Ярославской области распоряжения о предоставлении в аренду без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для реализации масштабного инвестиционного проекта, предусмотренного пунктом 2 части 2 настоящей статьи.

6. В целях обеспечения реализации масштабного инвестиционного проекта и соблюдения критериев, установленных частями 4 и 5 настоящей статьи, заключается соглашение между юридическим лицом и Правительством Ярославской области.

7. Соглашением, заключенным в соответствии с частью 6 настоящей статьи, может также предусматриваться строительство юридическим лицом, выступающим инвестором в масштабном инвестиционном проекте, реализуемом в форме, предусмотренной пунктом 1 части 2 настоящей статьи, на земельном участке, предоставленном ему в соответствии с частью 1 настоящей статьи, многоквартирных домов без последующей передачи части жилых помещений в них в собственность Ярославской области. В указанном случае соглашением продолжительность срока реализации масштабного инвестиционного проекта может быть установлена до десяти лет с соблюдением критерия, установленного пунктом 1 части 4 настоящей статьи, в отношении многоквартирных домов, часть жилых помещений в которых подлежит передаче в собственность Ярославской области.

8. В случае невозможности реализации масштабного инвестиционного проекта в форме, предусмотренной соглашением, заключенным в соответствии с частью 6 настоящей статьи, по инициативе юридического лица, выступающего инвестором в масштабном инвестиционном проекте, при обосновании им причин такой невозможности может заключаться дополнительное соглашение об изменении формы реализации масштабного инвестиционного проекта, предусмотренной пунктом 1 части 2 настоящей статьи, на форму реализации масштабного инвестиционного проекта, предусмотренную пунктом 2 части 2 настоящей статьи. В случае заключения такого дополнительного соглашения:

1) реализация масштабного инвестиционного проекта в форме, предусмотренной пунктом 2 части 2 настоящей статьи, осуществляется с соблюдением критериев, установленных пунктами 2 – 5 части 4 и пунктом 1 части 5 настоящей статьи. Срок передачи юридическим лицом, выступающим инвестором в масштабном инвестиционном проекте, жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах и находящихся в собственности такого юридического лица, в собственность Ярославской области не должен превышать трех месяцев с момента заключения дополнительного соглашения;

2) размер земельного участка, предоставленного юридическому лицу, выступающему инвестором в масштабном инвестиционном проекте, в порядке, установленном абзацем вторым части 1 настоящей статьи, не может быть изменен;

3) в рамках масштабного инвестиционного проекта, реализуемого в форме, предусмотренной пунктом 2 части 2 настоящей статьи, юридическим лицом, выступающим инвестором в масштабном инвестиционном проекте, также реализуются мероприятия по использованию земельного участка, предоставленного ему в соответствии с частью 1 настоящей статьи, согласно виду разрешенного использования, предусмотренного распоряжением Губернатора Ярославской области о предоставлении в аренду без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для реализации масштабного инвестиционного проекта.

9. Порядок рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным частями 4 и 5 настоящей статьи, а также порядок заключения соглашения, дополнительного соглашения об изменении формы реализации масштабного инвестиционного проекта, реализации мероприятий в рамках масштабного инвестиционного проекта устанавливаются постановлением Правительства Ярославской области.

Губернатор
Ярославской области

М.Я. Евраев

« _____ » _____ 2024 г.

№ _____

**Методика
определения размера земельных участков, находящихся
в государственной или муниципальной собственности
и предоставляемых для реализации масштабных
инвестиционных проектов**

1. Размер земельного участка, предоставляемого в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта, определяется по формуле:

$$S_{зу} = (S_{кв} \times C_{1кв}) / (1,5 \times C_{зу}), \text{ где:}$$

$S_{зу}$ – площадь предоставляемого земельного участка;

$S_{кв}$ – общая площадь жилых помещений, подлежащих передаче в собственность Ярославской области юридическим лицом, выступающим инвестором в масштабном инвестиционном проекте;

$C_{1кв}$ – показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Ярославской области, утвержденный федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации, на момент заключения соглашения с юридическим лицом, выступающим инвестором в масштабном инвестиционном проекте;

$C_{зу}$ – кадастровая стоимость одного квадратного метра земельного участка.

2. В случае если результаты государственной кадастровой оценки утверждены позднее чем за пять лет до даты обращения юридического лица к Губернатору Ярославской области о принятии распоряжения о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта стоимость одного квадратного метра земельного участка определяется по результатам рыночной оценки права на заключение договора аренды земельного участка в размере ежегодной арендной платы в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Пояснительная записка
к проекту Закона Ярославской области
«Об отдельных вопросах реализации масштабных инвестиционных проектов,
предусматривающих обеспечение жилыми помещениями
детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа
детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»

Проект Закона Ярославской области «Об отдельных вопросах реализации масштабных инвестиционных проектов, предусматривающих обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (далее – проект закона) разработан в целях обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее – дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из их числа).

В соответствии с частями 1, 8 статьи 8 Федерального закона от 21 декабря 1996 г. № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа, которые не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений, а также детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа, которые являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений, в случае, если их проживание в ранее занимаемых жилых помещениях признается невозможным, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого находится место жительства указанных лиц, в порядке, установленном законодательством этого субъекта Российской Федерации, однократно предоставляются благоустроенные жилые помещения специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений.

Дополнительные гарантии прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа на имущество и жилое помещение устанавливаются законодательством субъектов Российской Федерации и относятся к расходным обязательствам субъектов Российской Федерации.

Проектом закона предлагается обеспечивать жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа, путем реализации на территории Ярославской области масштабных инвестиционных проектов, предоставляя юридическим лицам в соответствии с распоряжением Губернатора Ярославской области в аренду без проведения торгов земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной

собственности, под строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) либо для реализации мероприятий по использованию земельного участка согласно виду разрешенного использования.

В соответствии с частью 2 статьи 39.6 Земельного Кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

Проектом закона предлагается масштабные инвестиционные проекты реализовывать в следующих формах:

- строительство юридическим лицом, выступающим инвестором в масштабном инвестиционном проекте, на земельном участке, предоставленном ему в аренду без проведения торгов, многоквартирного дома (многоквартирных домов) с последующей передачей части жилых помещений в нем (них) в собственность Ярославской области в целях их включения в специализированный жилищный фонд Ярославской области с отнесением к жилым помещениям для детей – сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа;

- передача юридическим лицом, выступающим инвестором в масштабном инвестиционном проекте, жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах и находящихся в собственности такого юридического лица, в собственность Ярославской области в целях их включения в специализированный жилищный фонд Ярославской области с отнесением к жилым помещениям для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа.

Также проектом закона предлагается установить критерии, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, предусматривающие обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа.

Общее количество жилых помещений, подлежащих передаче в собственность Ярославской области, в одном многоквартирном доме не может превышать 25 процентов от общего количества квартир в этом многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством (Закон Ярославской области от 09.11.2007 № 85-з (ред. от 25.12.2023) «О порядке и условиях предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда Ярославской области»).

Органами исполнительной власти Ярославской области предоставлена следующая информация по вопросу обеспечения жилыми помещениями

специализированного жилищного фонда детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа.

Министерство образования Ярославской области информирует, что в соответствии с частью 1¹ статьи 6¹ Закона Ярославской области от 09.11.2007 № 85-з «О порядке и условиях предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда Ярославской области», Положением о министерстве образования Ярославской области, утвержденным постановлением Администрации области от 31.01.2007 № 29, министерство формирует список детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями (далее – список).

По состоянию на 01.01.2022 в списке состояло 2322 человека, право на предоставление жилого помещения возникло у 1556 человек.

По состоянию на 01.01.2023 в списке состояло 2412 человек, право на предоставление жилого помещения возникло у 1652 человек.

По состоянию на 01.01.2024 в списке состоит 2515 человек, право на предоставление жилого помещения возникло или возникнет в 2024 году у 2002 человек.

Согласно информации министерства строительства Ярославской области, по состоянию на 31.12.2022 количество приобретенных министерством помещений (квартир) для детей-сирот составляло 49 квартир. По состоянию на 31.12.2023 количество приобретенных жилых помещений (квартир) составляло 38 квартир. Министерством запланировано проведение закупочных процедур в 2024 году на приобретение жилых помещений в собственность Ярославской области. В целях реализации программы по обеспечению детей-сирот жильем на 2024 год выделены ассигнования:

- из федерального бюджета в размере 68,409 млн. руб.
- из бюджета Ярославской области 281,721 млн. руб., из которых 34,576 млн. руб. в качестве софинансирования по соглашению с Минстроем России на 2024 год.

Общая сумма выделенных лимитов на 2024 год составляет 350,130 млн. руб.

Согласно информации, подготовленной министерством имущественных отношений Ярославской области, число лиц из числа детей-сирот, у которых наступило право на обеспечение жилым помещением специализированного жилищного фонда Ярославской области по состоянию:

- на 01.01.2023 составило 1 645 человек;
- на 01.01.2024 составило 1 776 человек.

В соответствии с постановлением Правительства Ярославской области от 21.02.2020 № 147-п «Об утверждении государственной программы Ярославской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем

населения Ярославской области» на 2020 – 2025 годы 33 гражданина, относящиеся к категории дети-сироты, подлежали обеспечению жилыми помещениями по договорам найма специализированных жилых помещений, за счет средств, предусмотренных соглашением, заключенным между Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и министерством строительства Ярославской области.

В 2022 году жилыми помещениями специализированного жилищного фонда Ярославской области было обеспечено 210 человек, в том числе по решениям суда 169 человек.

В 2023 году жилыми помещениями специализированного жилищного фонда Ярославской области по состоянию обеспечено 62 человека, в том числе по решению суда 32 человека.

Принятие проекта закона потребует внесения изменений в Закон Ярославской области от 08.04.2015 № 14-з «Об отдельных вопросах предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности», а также Закон Ярославской области от 09.11.2007 № 85-з «О порядке и условиях предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда Ярославской области.

Принятие проекта закона не повлечет увеличения расходов (уменьшения доходов) областного бюджета.