Проект

*Вносится Правительством*

*Республики Алтай*

**РЕСПУБЛИКА АЛТАЙ**

**ЗАКОН**

**О внесении изменений в Закон Республики Алтай**

**«О регулировании градостроительной деятельности на территории Республики Алтай»**

Принят

Государственным Собранием –

Эл Курултай Республики Алтай

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 года

Статья 1

Внести в Закон Республики Алтай от 5 марта 2011 года № 9-РЗ «О регулировании градостроительной деятельности на территории Республики Алтай» (Сборник законодательства Республики Алтай, 2011, № 74 (80), № 78(84), № 84(90); 2013, № 101 (107); 2015, № 123 (129); 2018, № 158 (164); 2020, 178 (184) следующие изменения:

1) в статье 2:

а) в части 1:

пункт 6 признать утратившим силу;

дополнить пунктами 8.5 – 8.20 следующего содержания:

«8.5) принятие решений о комплексном развитии территорий в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

8.6) установление критериев, предусмотренных пунктом 2 части 2 и пунктом 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

8.7) утверждение адресных программ, на основании которых планируется снос, реконструкция объектов капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), расположенных на земельных участках в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории нежилой застройки;

8.8) определение иных, не предусмотренных пунктами 1 – 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, объектов недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки;

8.9) определение объектов недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилой застройки;

8.10) определение юридического лица в целях реализации решения о комплексном развитии территории;

8.11) установление порядка согласования уполномоченным Правительством Республики Алтай исполнительным органом государственной власти Республики Алтай (далее – уполномоченный исполнительный орган) проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации;

8.12) установление в целях принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случаях, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, жилищного законодательства, земельного законодательства в соответствии с частью 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

порядка реализации решения о комплексном развитии территории;

порядка определения границ территории, подлежащей комплексному развитию;

иных требований к комплексному развитию территории, устанавливаемых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

8.13) установление предельного срока 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;

8.14) установление случаев, 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

8.15) определение перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории;

8.16) определение иных, не предусмотренных пунктами 1 – 6 части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации сведений, включаемых в решение о комплексном развитии территории;

8.17) установление порядка определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принятого Правительством Республики Алтай или главой местной администрации;

8.18) определение дополнительных требований к участникам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории;

8.19) определение порядка заключения договора без проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей с учетом положений статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

8.20) обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки;»;

б) в части 2 слова «(исполнительным органом государственной власти Республики Алтай (далее – уполномоченный исполнительный орган)» заменить словами «уполномоченный исполнительный орган»;

2) в статье 5:

а) в части 11 цифру «30» заменить цифрой «15»;

б) в части 12 цифру «30» заменить цифрой «15».

**Статья 2**

Настоящий Закон вступает в силу по истечении 10 дней после дня его официального опубликования.

Председатель Государственного Глава Республики Алтай,

Собрания – Эл Курултай Председатель Правительства

Республики Алтай Республики Алтай

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.П. Кохоев \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_О.Л. Хорохордин

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к проекту закона Республики Алтай «О внесении изменений в Закон Республики Алтай «О регулировании градостроительной деятельности на территории Республики Алтай»**

Субъектом законодательной инициативы выступает Правительство Республики Алтай. Разработчиком проекта закона Республики Алтай «О внесении изменений в Закон Республики Алтай «О регулировании градостроительной деятельности на территории Республики Алтай» (далее – проект закона) является Министерство регионального развития Республики Алтай.

Проектом закона вносятся изменения в Закон Республики Алтай от 5 марта 2011 года № 9-РЗ «О регулировании градостроительной деятельности на территории Республики Алтай» (далее – Закон Республики Алтай № 9-РЗ), в части:

 1)  исключения полномочий по установлению методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории;

2) дополнения полномочий Правительства Республики Алтай полномочиями по:

принятию решений о комплексном развитии территорий в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

установлению критериев, предусмотренных пунктом 2 части 2 и пунктом 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

утверждению адресных программ, на основании которых планируется снос, реконструкция объектов капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), расположенных на земельных участках в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории нежилой застройки;

определению иных, не предусмотренных пунктами 1 – 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, объектов недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки;

определению объектов недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилой застройки;

определению юридического лица в целях реализации решения о комплексном развитии территории;

установлению порядка согласования уполномоченным Правительством Республики Алтай исполнительным органом государственной власти Республики Алтай (далее – уполномоченный исполнительный орган) проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации;

установлению в целях принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случаях, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, жилищного законодательства, земельного законодательства в соответствии с частью 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

порядка реализации решения о комплексном развитии территории;

порядка определения границ территории, подлежащей комплексному развитию;

иных требований к комплексному развитию территории, устанавливаемых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

установлению предельного срока 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;

установлению случаев, 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

определению перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории;

определению иных, не предусмотренных пунктами 1 – 6 части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации сведений, включаемых в решение о комплексном развитии территории;

установлению порядка определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принятого Правительством Республики Алтай или главой местной администрации;

определению дополнительных требований к участникам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории;

определению порядка заключения договора без проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей с учетом положений статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

обеспечению жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки;»;

3) замены слов «(исполнительным органом государственной власти Республики Алтай (далее – уполномоченный исполнительный орган)» словами «уполномоченный исполнительный орган»;

4) уточнения сроков:

согласования документации по планировке территории уполномоченного исполнительного органа, инициатора или лиц, указанных в части 1.1 стати 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации согласующими органами, владельцами автомобильных дорог в течение 15 календарных дней:

по истечении 15 календарных дней документация по планировке территории считается согласованной, в случае не предоставления информации о результатах ее рассмотрения согласующими органами, владельцами автомобильных дорог;

Правовыми основаниями принятия проекта закона являются:

1) подпункт «н» пункта 2 статьи 5 Федерального закона от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», согласно которым:

законом субъекта Российской Федерации регулируются иные вопросы, относящиеся в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, конституцией (уставом) и законами субъекта Российской Федерации к ведению и полномочиям субъекта Российской Федерации;

2) пункты 9 статьи 7, пункт 2 части 2 и унктом 3 части 8 статьи 65, пункт 2 части 4, пункт 2 части 8, часть 9 статьи 65, часть 4, часть 5, пункт 3 части 6, пункт 6 части 7, часть 9 статьи 66, пункт 5 части 1 статьи 67, часть 5 и 6 статьи 69, часть 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми:

к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области градостроительной деятельности относятся:

принятие решений о комплексном развитии территорий в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены:

 многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Такие критерии устанавливаются исходя из одного или нескольких следующих требований:

а) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает определенное субъектом Российской Федерации значение;

б) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

в) многоквартирные дома построены в период индустриального домостроения, определенный субъектом Российской Федерации, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

г) многоквартирные дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии. Порядок признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

д) в многоквартирных домах отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения, определенные субъектом Российской Федерации;

в целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории:

земельные участки с расположенными на них жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, за исключением земельных участков с расположенными на них объектами, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения;

комплексное развитие территории нежилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки:

на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, утвержденных высшим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

в целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории:

иные объекты недвижимого имущества, определенные Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть определены объекты недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилой; застройки;

В целях принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случаях, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 настоящей статьи, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, жилищного законодательства, земельного законодательства устанавливаются:

1) порядок реализации решения о комплексном развитии территории;

2) порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию;

3) иные требования к комплексному развитию территории, устанавливаемые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки состоит в том числе и из следующего этапа:

проведение 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. Предельный срок для проведения таких общих собраний устанавливается нормативным актом субъекта Российской Федерации и не может быть менее одного месяца;

проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленные главой местной администрации, подлежат согласованию с уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Предметом такого согласования являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии. Срок такого согласования не может превышать тридцать дней со дня поступления в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки;

процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки состоит в том числе и из следующего этапа:

заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или реализации такого решения юридическим лицом, определенным Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации);

нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть установлены 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;

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение. Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, определяется субъектом Российской Федерации. Указанные основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства могут не соответствовать основным 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 этом случае внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с частью 3.4 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Российской Федерации, начальная цена торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В случае, если решение о комплексном развитии территории принято высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации, указанная начальная цена определяется в порядке, установленном нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации;

участником торгов может являться юридическое лицо при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном настоящим Кодексом, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда. Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть определены дополнительные требования к участникам торгов;

заключение договора осуществляется без проведения торгов на право заключения договора в порядке, определенном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации с учетом положений статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) часть 22 статьи 32.1. Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которой, установлено обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки, а именно вправо собственников жилых помещений по письменному заявлению приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, 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.

Целью принятия проекта закона является приведение Закона Республики Алтай № 9-РЗ в соответствие с Федеральным законом от 29 декабря 2020 года № 468-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий».

Проект закона состоит из двух статей, первой статьей вносятся изменения в Закон Республики Алтай № 9-РЗ, второй статьей определяется срок вступления в силу проекта закона.

Принятие проекта закона не потребует дополнительных расходов, финансируемых за счет средств республиканского бюджета Республики Алтай.

Принятие проекта закона потребует принятие нормативных правовых актов Республики Алтай в соответствии с приложенным перечнем, не потребует признания утратившими силу, изменения и приостановления нормативных правовых актов Республики Алтай.

По проекту закона проведена антикоррупционная экспертиза в порядке, установленном федеральным законодательством и законодательством Республики Алтай, в соответствии с которой в проекте закона отсутствуют положения, способствующие созданию условий для проявления коррупции.

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**нормативных правовых актов Республики Алтай,**

**подлежащих принятию в случае принятия проекта закона Республики Алтай «О внесении изменений в Закон Республики Алтай «О регулировании градостроительной деятельности на территории Республики Алтай»**

Принятие проекта закона Республики Алтай «О внесении изменений в Закон Республики Алтай «О регулировании градостроительной деятельности на территории Республики Алтай» потребует принятия постановлений Правительства Республики Алтай со следующими предполагаемыми наименованиями:

1. Об определении критериев многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки;

2. Об утверждении Порядка согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации, с уполномоченным Правительством Республики Алтай исполнительным органом государственной власти Республики Алтай;

3. О мерах по реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случаях, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4. Об установлении предельного срока 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;

5. Об определении начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принятого Правительством Республики Алтай или главой местной администрации;

6. Об определении Порядка заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

7. Об утверждении Порядка приобретения собственников жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, 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.