

Документ предоставлен

июля 2016 года

N 122-6-ЗКО

**ЗАКОН
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ОБ УСТАНОВЛЕНИИ КРИТЕРИЕВ, КОТОРЫМ ДОЛЖНЫ СООТВЕТСТВОВАТЬ
ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО
НАЗНАЧЕНИЯ, МАСШТАБНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ, ДЛЯ
РАЗМЕЩЕНИЯ (РЕАЛИЗАЦИИ) КОТОРЫХ ДОПУСКАЕТСЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ
МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, В АРЕНДУ БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ**

Принят Костромской областной Думой
6 июля 2016 года

Список изменяющих документов
(в ред. Законов Костромской области
от 19.02.2018 , от 20.04.2019 ,
от 07.07.2021 , от 26.04.2022 ,
от 19.09.2022 , от 24.10.2022 ,
от 10.06.2024 , от 23.09.2024 ,
от 24.01.2025)

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

Настоящий Закон устанавливает критерии, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых на территории Костромской области допускается в соответствии с распоряжением губернатора Костромской области предоставление юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (далее - земельные участки), в аренду без проведения торгов.

Статья 2. Правовая основа настоящего Закона

Правовой основой настоящего Закона являются Конституция Российской Федерации, Земельный Кодекс Российской Федерации, Костромской области.

Статья 3. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

- 1) объекты социально-культурного назначения - объекты, предназначенные для культурно-досуговой деятельности (объекты культуры, физической культуры и спорта, объекты рекреационного назначения), для обеспечения населения услугами в сферах здравоохранения, образования, социальной защиты;
- 2) объекты коммунально-бытового назначения - объекты коммунального хозяйства и объекты бытового обслуживания, предназначенные для обслуживания населения, а также промышленных и иных объектов (объекты теплоснабжения, газоснабжения и энергоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, объекты связи, объекты размещения отходов производства и потребления);
- 3) масштабный инвестиционный проект - инвестиционный проект, планируемый к реализации на территории Костромской области, отвечающий критериям, установленным настоящим Законом, либо инвестиционный проект в сфере строительства, за исключением строительства объектов промышленной инфраструктуры (далее - инвестиционный проект в сфере строительства) и отвечающий критериям, установленным настоящим Законом;
(п. 3 в ред. Костромской области от 20.04.2019 N 539-6-ЗКО)
- 4) недобросовестный застройщик - застройщик проблемного объекта;
(п. 4 введен Костромской области от 19.02.2018 N 359-6-ЗКО; в ред. Костромской области от 24.10.2022 N 272-7-ЗКО)
- 5) проблемный объект - многоквартирный дом, в отношении которого застройщиком более чем на шесть месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве либо застройщик признан банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в случае применения при банкротстве застройщика правил указанного Федерального закона, если сведения о таком объекте включены в единый реестр проблемных объектов;
(п. 5 введен Костромской области от 19.02.2018 N 359-6-ЗКО; в ред. Костромской области от 24.10.2022 N 272-7-ЗКО)
- 6) объект промышленной инфраструктуры - объект недвижимого имущества, транспортной инфраструктуры и коммунальной инфраструктуры, необходимый для осуществления деятельности в сфере промышленности.
(п. 6 введен Костромской области от 19.02.2018 N 359-6-ЗКО)

Статья 4. Критерии, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты

1. Предоставление юридическим лицам земельных участков для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения в аренду без проведения торгов допускается при соответствии таких объектов следующим критериям: (в ред. Законов Костромской области от 19.02.2018 , от 20.04.2019)

1) объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения соответствуют целям и задачам, определенным в государственных программах Российской Федерации, и (или) государственных программах Костромской области, и (или) муниципальных программах, и размещение указанных объектов предусмотрено документами территориального планирования Костромской области и (или) муниципальных образований Костромской области; (в ред. Костромской области от 20.04.2019 N 539-6-ЗКО)

2) общий объем финансовых средств, необходимых для размещения объекта социально-культурного назначения или объекта коммунально-бытового назначения, составляет не менее 50 миллионов рублей; (в ред. Законов Костромской области от 20.04.2019 , от 26.04.2022)

3-5) утратил силу. - Костромской области от 20.04.2019 N 539-6-ЗКО.

1.1. Предоставление юридическим лицам земельных участков для реализации инвестиционных проектов в сфере строительства в соответствии с целевым назначением таких земельных участков, предусмотренным документами территориального планирования, в аренду без проведения торгов допускается при соответствии таких проектов следующим критериям:

1) реализация инвестиционного проекта предусматривает строительство объекта (объектов) недвижимости и завершение строительства и ввод в эксплуатацию не менее одного проблемного объекта юридическим лицом, взявшим на себя обязательства по завершению строительства и вводу в эксплуатацию не менее чем одного проблемного объекта, посредством: (в ред. Костромской области от 24.10.2022 N 272-7-ЗКО)

а) заключения соглашений юридическим лицом с недобросовестным застройщиком и участниками долевого строительства о передаче прав и обязанностей по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемного объекта и (или) передаче участникам долевого строительства жилых помещений; (пп. "а" в ред. Костромской области от 24.10.2022 N 272-7-ЗКО)

б) заключения соглашений юридическим лицом с участниками долевого строительства о завершении строительства и вводе в эксплуатацию проблемного объекта и передаче им жилых помещений в случае прекращения прав недобросовестного застройщика и обращения взыскания на предмет залога; (в ред. Костромской области от 24.10.2022 N 272-7-ЗКО)

в) заключения соглашения (договора) на основании определения арбитражного суда о передаче юридическому лицу проблемного объекта, земельного участка и обязательств недобросовестного застройщика; (в ред. Костромской области от 24.10.2022 N 272-7-ЗКО)

г) заключения соглашения (договора) между конкурсным управляющим (внешним управляющим) недобросовестного застройщика и юридическим лицом о завершении строительства и вводе в эксплуатацию проблемного объекта в рамках процедуры конкурсного управления (внешнего управления); (в ред. Костромской области от 24.10.2022 N 272-7-ЗКО)

2) объем финансовых средств, предполагаемый инвестиционным проектом, должен быть не менее затрат, необходимых для завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта (объектов). (часть 1.1 введена Костромской области от 19.02.2018 N 359-6-ЗКО; в ред. Костромской области от 24.10.2022 N 272-7-ЗКО)

1.2. Предоставление юридическим лицам земельных участков для реализации масштабных инвестиционных проектов в аренду без проведения торгов допускается при соответствии таких проектов одному из следующих критериев:

1) включение в Реестр инвестиционных проектов Костромской области и общий объем финансовых средств, необходимых для реализации инвестиционного проекта, составляет не менее 100 миллионов рублей; (в ред. Законов Костромской области от 07.07.2021 , от 26.04.2022)

2) одобрение Советом по привлечению инвестиций и улучшению инвестиционного климата Костромской области инвестиционного проекта, предусматривающего строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроенными помещениями (далее - нежилые помещения), а также обязанность безвозмездной передачи в государственную собственность Костромской области или муниципальную собственность для государственных или муниципальных нужд нежилых помещений в указанном многоквартирном доме (многоквартирных домах) либо отдельно стоящего нежилого здания (помещений в таком здании), введенного в эксплуатацию не ранее чем за три года до даты передачи такого здания (помещений в таком здании) в государственную собственность Костромской области или муниципальную собственность, и заключение инвестиционного соглашения по реализации указанного инвестиционного проекта в соответствии с законодательством Костромской области об инвестиционной деятельности.

Кадастровая стоимость передаваемого отдельно стоящего нежилого здания (помещений в таком здании), введенного в эксплуатацию на дату заключения инвестиционного соглашения, либо стоимость затрат на возведение предлагаемого к передаче отдельно стоящего нежилого здания (помещений в таком здании), строительство которого будет завершено в период реализации инвестиционного соглашения, не может быть меньше кадастровой стоимости земельного участка, передаваемого в аренду; (п. 2 в ред. Костромской области от 24.01.2025 N 574-7-ЗКО)

3) одобрение Советом по привлечению инвестиций и улучшению инвестиционного климата Костромской области инвестиционного проекта, предусматривающего строительство в срок до пяти лет юридическим лицом, осуществляющим в качестве основного один из видов экономической деятельности, предусмотренных "Растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях", "Рыболовство и рыбоводство" раздела А "Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство", "Обрабатывающие производства" в соответствии с Общероссийским видов экономической деятельности (ОКВЭД 2) ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2), штатная численность работников которого составляет более семидесяти человек, дома (домов) блокированной застройки и (или) многоквартирного дома (многоквартирных домов), который (которые) и жилые помещения в котором (которых) передаются в наем работникам такого юридического лица на срок не менее пяти лет с возможностью последующего продления срока найма жилого помещения еще на пять лет и дальнейшего предоставления их в собственность, при условии заключения инвестиционного соглашения по реализации указанного инвестиционного проекта в соответствии с законодательством Костромской области об инвестиционной деятельности;

(п. 3 в ред. Костромской области от 23.09.2024 N 524-7-ЗКО)

4) одобрение Советом по привлечению инвестиций и улучшению инвестиционного климата Костромской области инвестиционного проекта, предусматривающего создание (строительство), реконструкцию и (или) модернизацию объектов агропромышленного комплекса, в том числе предназначенных для производства, хранения и реализации сельскохозяйственной продукции, объем финансовых средств, необходимых для реализации инвестиционного проекта, составляет не менее 15 миллионов рублей.

(п. 4 введен Костромской области от 19.09.2022 N 263-7-ЗКО)
(часть 1.2 введена Костромской области от 20.04.2019 N 539-6-ЗКО)

5) одобрение Советом по привлечению инвестиций и улучшению инвестиционного климата Костромской области инвестиционного проекта, предусматривающего строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов), а также обязанность безвозмездной передачи не менее десяти процентов общей площади жилых помещений в данном многоквартирном доме (многоквартирных домах) в государственную собственность Костромской области или муниципальную собственность в целях последующего предоставления указанных жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и заключение инвестиционного соглашения по реализации указанного инвестиционного проекта в соответствии с законодательством Костромской области об инвестиционной деятельности.

В случае если десять процентов общей площади жилых помещений в многоквартирном доме, подлежащих безвозмездной передаче, превышает двадцать пять процентов от общего количества квартир в таком многоквартирном доме, безвозмездной передаче подлежат двадцать пять процентов от общего количества квартир в таком доме (за исключением населенных пунктов Костромской области с численностью жителей менее 10 тысяч человек, а также многоквартирных домов, количество квартир в которых составляет менее десяти).

(п. 5 введен Костромской области от 24.10.2022 N 272-7-ЗКО)

6) одобрение Советом по привлечению инвестиций и улучшению инвестиционного климата Костромской области инвестиционного проекта, предусматривающего строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) и (или) многоквартирного дома (многоквартирных домов) с нежилыми помещениями, являющимися объектами здравоохранения, а также обязанность безвозмездной передачи в государственную собственность Костромской области не менее десяти процентов общей площади жилых помещений либо жилых помещений и нежилых помещений, являющихся объектами здравоохранения, в указанных домах или принадлежащих юридическому лицу на праве собственности новых жилых помещений либо новых жилых помещений и новых нежилых помещений, являющихся объектами здравоохранения, в ином многоквартирном доме (многоквартирных домах), введенном в эксплуатацию не ранее чем за три года до даты передачи таких помещений в государственную собственность Костромской области и расположенном в границах территории населенного пункта по местонахождению земельного участка, предоставляемого в аренду, в целях последующего предоставления указанных жилых помещений работникам областных государственных медицинских организаций по договору найма служебного жилого помещения и заключение инвестиционного соглашения по реализации указанного инвестиционного проекта в соответствии с законодательством Костромской области об инвестиционной деятельности.

Площадь передаваемых помещений в ином многоквартирном доме (многоквартирных домах) должна быть соразмерна рассчитанной площади помещений, подлежащих передаче, во вновь строящемся многоквартирном доме (многоквартирных домах), являющемся объектом инвестиционного соглашения.

(п. 6 в ред. Костромской области от 24.01.2025 N 574-7-ЗКО)

2. Порядок подготовки и принятия распоряжения губернатора Костромской области о соответствии объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным настоящей статьей, определяется губернатором Костромской области.

(в ред. Костромской области от 19.02.2018 N 359-6-ЗКО)

Статья 5. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор
Костромской области
С.СИТНИКОВ

12 июля 2016 года

N 122-6-ЗКО