

**З А К О Н**

**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](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW086&n=144987&dst=100134) 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](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW086&n=144987&dst=100090) 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](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW086&n=144987&dst=100090) 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.

№\_\_\_\_\_\_\_

Приложение

к Закону Ярославской области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**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:

Sзу = (Sкв × С1кв) / (1,5 × Сзу), где:

Sзу – площадь предоставляемого земельного участка;

Sкв – общая площадь жилых помещений, подлежащих передаче в собственность Ярославской области юридическим лицом, выступающим инвестором в масштабном инвестиционном проекте;

С1кв – 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;

Сзу – 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».