

Закон Омской области

О внесении изменений в статью 4 Закона Омской области "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов"

Принят
Законодательным Собранием
Омской области
" ____ " _____ 2026 года

Статья 1. Внести в статью 4 Закона Омской области от 16 июля 2015 года № 1772-ОЗ "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов" (Омский вестник, 2015, 17 июля, № 28; Официальный интернет-портал правовой информации (www.pravo.gov.ru), 2016, 23 марта, № 5500201603230008; 2017, 14 июля, № 5500201707140018; 2018, 1 февраля, № 5500201802010014; 2019, 24 апреля, № 5500201904240001; 2020, 7 октября, № 5500202010070012; 2021, 4 февраля, № 5500202102040005; 29 апреля, № 5500202104290001; 19 июля, № 5500202107190004; 2022, 30 июня, № 5500202206300002; 2024, 5 февраля, № 5500202402050004; 4 декабря, № 5500202412040003; 2025, 30 июня, № 5500202506300004; 2 октября, № 5500202510020001) следующие изменения:

1. Пункты 3 – 8 изложить в следующей редакции:

"3) инвестиционный проект по строительству многоквартирного дома (многоквартирных домов) соответствует одновременно следующим требованиям:



- инвестиционный проект предусматривает строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (многоквартирных домов) общей площадью жилых помещений не менее 5 тысяч квадратных метров на земельном участке (земельных участках), планируемом (планируемых) к получению в аренду без проведения торгов;

- строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) в рамках реализации инвестиционного проекта предусмотрено документами территориального планирования и правилами землепользования и застройки;

- инвестиционный проект предусматривает обеспечение подготовки и утверждения документации по планировке территории;

- инвестиционный проект предусматривает безвозмездную передачу жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), строительство которого (которых) предусматривается в границах земельного участка (земельных участков), планируемого (планируемых) к получению в аренду без проведения торгов, и (или) в ином многоквартирном доме (многоквартирных домах) на территории муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализовываться инвестиционный проект, введенном (введенных) в эксплуатацию не ранее чем за пять лет до дня обращения инвестора с предложением о передаче жилых помещений или износ которого (которых) составляет не более 20 процентов, в собственность Омской области и (или) муниципального образования Омской области, на территории которого будет реализовываться инвестиционный проект, в размере не менее 7 процентов от общей площади жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), строительство которого (которых) предусматривается в границах земельного участка (земельных участков), планируемого (планируемых) к получению в аренду без проведения торгов.

Реализация указанных в настоящем пункте мероприятий, сроки их выполнения, иные параметры инвестиционного проекта определяются соглашением, заключаемым между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализовываться инвестиционный проект, и инвестором.

Типовая форма, порядок заключения указанного соглашения и порядок реализации указанного соглашения, включающий порядок передачи помещений, утверждаются Правительством Омской области;

4) инвестиционный проект по реализации жилищного и иного строительства соответствует одновременно следующим требованиям:

- инвестиционный проект предусматривает строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (многоквартирных домов) общей площадью жилых помещений не менее 50 тысяч квадратных метров на земельном участке (земельных участках), планируемом (планируемых) к получению в аренду без проведения торгов;

- строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) и иных объектов капитального строительства в рамках реализации инвестиционного проекта предусмотрено документами территориального планирования и правилами землепользования и застройки;

- инвестиционный проект предусматривает обеспечение подготовки и утверждения документации по планировке территории;

- инвестиционный проект предусматривает разработку и безвозмездную передачу в собственность муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализовываться инвестиционный проект, проектной документации, в отношении которой получено положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, на объекты улично-дорожной сети (автомобильные дороги общего пользования местного значения), предусмотренные документацией по планировке территории в границах земельного участка (земельных участков), планируемого (планируемых) к получению в аренду без проведения торгов;

- инвестиционный проект предусматривает безвозмездную передачу в собственность Омской области и (или) муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализовываться инвестиционный проект, жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), строительство которого (которых) предусматривается в границах земельного участка (земельных участков), планируемого (планируемых) к получению в аренду без проведения торгов, и (или) в ином многоквартирном доме (многоквартирных домах) на территории муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализовываться инвестиционный проект, введенном (введенных) в эксплуатацию не ранее чем за пять лет до дня обращения инвестора с предложением о передаче жилых помещений или износ которого (которых) составляет не более 20 процентов, в размере 5 процентов от общей площади жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), строительство которого (которых) предусматривается в границах земельного участка (земельных участков), планируемого (планируемых) к получению в аренду без проведения торгов;

- инвестиционный проект предусматривает строительство и ввод в эксплуатацию объектов образования (дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций), сетей инженерно-технического обеспечения, проходящих до границ земельных участков, на которых планируется строительство объектов регионального и местного значения, решение о строительстве которых не принято инвестором, предусмотренных документацией по планировке территории, в границах земельного участка (земельных участков), планируемого (планируемых) к получению в аренду без проведения торгов, и их безвозмездную передачу в собственность муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализовываться инвестиционный проект;

- инвестиционный проект предусматривает безвозмездную передачу в собственность муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализовываться инвестиционный проект, нежилых помещений в целях предоставления помещения для работы на обслуживаемом административном участке сотруднику, замещающему должность участкового уполномоченного полиции, в соответствии с требованиями законодательства, а также для передачи в безвозмездное пользование акционерному обществу "Почта России" (его структурному подразделению) в целях размещения объектов почтовой связи.

Реализация указанных в настоящем пункте мероприятий, сроки их выполнения, иные параметры инвестиционного проекта определяются соглашением, заключаемым между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализовываться инвестиционный проект, и инвестором.

Типовая форма, порядок заключения указанного соглашения и порядок реализации указанного соглашения, включающий порядок передачи помещений (объектов капитального строительства), утверждаются Правительством Омской области;

5) инвестиционный проект по строительству многоквартирного дома (многоквартирных домов), включая строительство многоквартирного дома на земельном участке (земельных участках), на котором расположен многоквартирный дом, признанный в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, соответствует одновременно следующим требованиям:

- инвестиционный проект предусматривает строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (многоквартирных домов) общей площадью жилых помещений не менее 3 тысяч квадратных метров на земельном участке (земельных участках), планируемом (планируемых) к получению в аренду без проведения торгов;

- строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) в рамках реализации инвестиционного проекта предусмотрено документами территориального планирования и правилами землепользования и застройки;

- инвестиционный проект предусматривает обеспечение подготовки и утверждения документации по планировке территории;

- инвестиционный проект предусматривает снос многоквартирного дома, признанного в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, до непосредственного предоставления земельного участка (земельных участков) в аренду без проведения торгов;

- инвестиционный проект предусматривает безвозмездную передачу в течение 6 месяцев со дня заключения соглашения о реализации инвестиционного проекта жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) на территории муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализовываться инвестиционный проект, введенном (введенных) в эксплуатацию не ранее

чем за пять лет до дня обращения инвестора с предложением о передаче жилых помещений или износ которого (которых) составляет не более 20 процентов, или безвозмездную передачу жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), строительство которого (которых) предусматривается в границах земельного участка (земельных участков), планируемого (планируемых) к получению в аренду без проведения торгов, в собственность муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализовываться инвестиционный проект, в размере не менее 7 процентов от общей площади жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), строительство которого (которых) предусматривается в границах земельного участка (земельных участков), планируемого (планируемых) к получению в аренду без проведения торгов.

Реализация указанных в настоящем пункте мероприятий, сроки их выполнения, иные параметры инвестиционного проекта определяются соглашением, заключаемым между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализовываться инвестиционный проект, и инвестором.

Типовая форма, порядок заключения указанного соглашения и порядок реализации указанного соглашения, включающий порядок передачи помещений, утверждаются Правительством Омской области;

б) инвестиционный проект по строительству многоквартирного дома (многоквартирных домов) соответствует одновременно следующим требованиям:

- инвестиционный проект предусматривает строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (многоквартирных домов) общей площадью жилых помещений не менее 50 тысяч квадратных метров на земельном участке (земельных участках), планируемом (планируемых) к получению в аренду без проведения торгов;

- строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) в рамках реализации инвестиционного проекта предусмотрено документами территориального планирования и правилами землепользования и застройки;

- инвестиционный проект предусматривает обеспечение подготовки и утверждения документации по планировке территории;

- инвестиционный проект предусматривает принятие инвестором обязательств по содействию в решении жилищных проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Омской области, порядок формирования и применения которого определяется Правительством Омской области, а также граждан, денежные средства которых привлечены для строительства на территории Омской области многоквартирных домов, включенных в единый реестр проблемных объектов в соответствии со статьей 23.1 Федерального закона от 30 декабря

2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – пострадавшие граждане), посредством следующих способов (одного или совокупности):

достройка многоквартирного дома (многоквартирных домов), денежные средства для строительства которого (которых) привлечены от пострадавших граждан (далее – проблемный дом), с предоставлением таким пострадавшим гражданам жилых помещений в достроенном проблемном доме (проблемных домах), а также в случае наличия у некоммерческой организации "Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Омской области" (далее – Фонд) заключенных ею с пострадавшими гражданами договоров уступки прав требования (цессии) в отношении жилых помещений в проблемном доме (проблемных домах) (далее – договоры цессии) осуществление в целях содействия в решении жилищных проблем пострадавших граждан денежного пожертвования в бюджет Омской области в соответствии с законодательством в сумме, эквивалентной общей сумме выплат, произведенных из бюджета Омской области в рамках предоставления дополнительной меры поддержки согласно областному законодательству пострадавшим гражданам, которые заключили с Фондом договоры цессии при получении указанных выплат (при условии одновременной передачи инвестору Фондом в соответствии с законодательством прав требования по договорам цессии);

предоставление пострадавшим гражданам денежной выплаты не более стоимости жилого помещения в проблемном доме, право на приобретение которого имеет пострадавший гражданин, рассчитанной исходя из произведения суммы квадратных метров общей площади жилого помещения проблемного дома и стоимости квадратного метра, предусмотренной в целях выполнения отдельных государственных обязательств нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти в сфере строительства, определяющим среднюю рыночную стоимость квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации (далее – стоимость жилого помещения в проблемном доме), по соглашению с ними (при условии одновременной передачи инвестору пострадавшими гражданами в соответствии с законодательством прав требования по договорам цессии), а в случае незаключения с пострадавшими гражданами указанных соглашений в течение шести месяцев со дня предоставления инвестору земельного участка (земельных участков) без проведения торгов согласно настоящему Закону осуществление в целях содействия в решении жилищных проблем пострадавших граждан денежного пожертвования в бюджет Омской области в соответствии с законодательством в сумме, аналогичной стоимости жилого помещения в проблемном доме (проблемных домах), определенной в отношении соглашений, которые пострадавшими гражданами не заключены в указанный срок;

передача в собственность пострадавшим гражданам жилых помещений в ином многоквартирном доме (многоквартирных домах) на территории муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализовываться инвестиционный проект, введенном (введенных) в эксплуатацию не ранее чем за пять лет до дня обращения инвестора с предложением о передаче жилых помещений или износ которого (которых) составляет не более 20 процентов (при условии одновременной передачи инвестору пострадавшими гражданами в соответствии с законодательством прав требования по договорам цессии в отношении жилых помещений в проблемном доме (проблемных домах)).

Реализация указанных в настоящем пункте мероприятий, сроки их выполнения, иные параметры инвестиционного проекта (включая сведения о пострадавших гражданах, в решении жилищных проблем которых будет оказывать содействие инвестор, способе такого содействия, жилых помещениях, подлежащих передаче Фонду, размере осуществления денежного пожертвования в бюджет Омской области) определяются соглашением, заключаемым между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализовываться инвестиционный проект, и инвестором.

Типовая форма, порядок заключения указанного соглашения и порядок реализации указанного соглашения, включающий порядок передачи помещений, предоставления денежной выплаты, осуществления денежного пожертвования в бюджет Омской области, утверждаются Правительством Омской области;

7) инвестиционный проект по реализации жилищного и иного строительства соответствует одновременно следующим требованиям:

- инвестиционный проект предусматривает строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (многоквартирных домов) общей площадью жилых помещений не менее 250 тысяч квадратных метров на земельном участке (земельных участках), планируемом (планируемых) к получению в аренду без проведения торгов;

- строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) и иных объектов капитального строительства в рамках реализации инвестиционного проекта предусмотрено документами территориального планирования и правилами землепользования и застройки;

- инвестиционный проект предусматривает обеспечение подготовки и утверждения документации по планировке территории;

- инвестиционный проект предусматривает принятие инвестором обязательств по строительству в границах земельного участка (земельных участков), планируемого (планируемых) к получению в аренду без проведения торгов, объектов инновационной образовательной среды, относящихся к кампусу, общей площадью не менее 10 тысяч квадратных метров и по безвозмездной передаче построенных и введенных в эксплуатацию соответствующих объектов капитального строительства в

собственность Омской области или по безвозмездной передаче жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), строительство которого (которых) предусматривается в границах земельного участка (земельных участков), планируемом (планируемых) к получению в аренду без проведения торгов, в собственность Омской области в размере не менее 5 процентов от общей площади жилых помещений в таком многоквартирном доме (таких многоквартирных домах) в целях их предоставления в порядке и в соответствии с требованиями, установленными законодательством, научным работникам (исследователям) и (или) педагогическим работникам, участвующим в реализации организациями, осуществляющими деятельность на территории кампуса, научных и (или) научно-технических проектов и (или) образовательных программ высшего образования;

- инвестиционный проект предусматривает строительство и ввод в эксплуатацию объектов образования (дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций), предусмотренных документацией по планировке территории, в границах земельного участка (земельных участков), планируемого (планируемых) к получению в аренду без проведения торгов, и их безвозмездную передачу в собственность муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализовываться инвестиционный проект.

Реализация указанных в настоящем пункте мероприятий, сроки их выполнения, иные параметры инвестиционного проекта определяются соглашением, заключаемым между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализовываться инвестиционный проект, и инвестором.

Типовая форма, порядок заключения указанного соглашения и порядок реализации указанного соглашения, включающий порядок передачи объектов капитального строительства, помещений, утверждаются Правительством Омской области;

8) инвестиционный проект по реализации жилищного и иного строительства соответствует одновременно следующим требованиям:

- инвестиционный проект предусматривает строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (многоквартирных домов) общей площадью жилых помещений не менее 50 тысяч квадратных метров на земельном участке (земельных участках), планируемом (планируемых) к получению в аренду без проведения торгов;

- строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) и иных объектов капитального строительства в рамках реализации инвестиционного проекта предусмотрено документами территориального планирования и правилами землепользования и застройки;

- инвестиционный проект предусматривает обеспечение подготовки и утверждения документации по планировке территории;

- инвестиционный проект предусматривает принятие инвестором обязательств по строительству на территории муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализовываться инвестиционный проект, демонстрационных спортивных сооружений (стадиона, спортивно-зрелищных залов) общей площадью не менее 10 тысяч квадратных метров и безвозмездной передаче построенных и введенных в эксплуатацию соответствующих объектов капитального строительства в собственность Омской области.

Реализация указанных в настоящем пункте мероприятий, сроки их выполнения, иные параметры инвестиционного проекта определяются соглашением, заключаемым между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализовываться инвестиционный проект, и инвестором.

Типовая форма, порядок заключения указанного соглашения и порядок реализации указанного соглашения, включающий порядок передачи объектов капитального строительства, утверждаются Правительством Омской области;"

2. Дополнить пунктами 9, 10 следующего содержания:

"9) инвестиционный проект по реализации жилищного и иного строительства соответствует одновременно следующим требованиям:

- инвестиционный проект реализуется на территории муниципального округа Омской области, за исключением муниципального округа Азовский немецкий национальный район Омской области и муниципального округа Омский район Омской области;

- инвестор является хозяйствующим субъектом, осуществляющим деятельность на территории муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализовываться инвестиционный проект;

- инвестиционный проект предусматривает строительство индивидуальных жилых домов, и (или) строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов), и (или) строительство домов блокированной застройки общей площадью жилых помещений не менее 1 тысячи квадратных метров на земельном участке (земельных участках), планируемом (планируемых) к получению в аренду без проведения торгов;

- строительство индивидуальных жилых домов, и (или) строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов), и (или) строительство домов блокированной застройки в рамках реализации инвестиционного проекта предусмотрено документами территориального планирования и правилами землепользования и застройки;

- инвестиционный проект предусматривает обеспечение подготовки и утверждения документации по планировке территории;

- инвестиционный проект предусматривает принятие инвестором обязательств по формированию из общего количества жилых помещений в жилом доме (жилых домах), построенном (построенных) в границах земельного участка (земельных участков), планируемого (планируемых)

к получению в аренду без проведения торгов, фонда служебного жилья инвестора для своих работников (сотрудников), осуществляющих трудовую деятельность на территории муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализовываться инвестиционный проект, а также принятию соответствующего локального акта, предусматривающего передачу указанным работникам (сотрудникам) таких жилых помещений в качестве служебных жилых помещений в размере не менее 60 процентов от общей площади жилых помещений в жилом доме (жилых домах), строительство которого (которых) предусматривается в границах земельного участка (земельных участков), планируемого (планируемых) к получению в аренду без проведения торгов.

Реализация указанных в настоящем пункте мероприятий, сроки их выполнения, иные параметры инвестиционного проекта определяются соглашением, заключаемым между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализовываться инвестиционный проект, и инвестором.

Типовая форма, порядок заключения и порядок реализации указанного соглашения утверждаются Правительством Омской области;

10) инвестиционный проект по реализации жилищного и иного строительства соответствует одновременно следующим требованиям:

- инвестиционный проект реализуется на территории муниципального округа Омской области, за исключением муниципального округа Азовский немецкий национальный район Омской области и муниципального округа Омский район Омской области;

- инвестиционный проект предусматривает строительство индивидуальных жилых домов, и (или) строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов), и (или) строительство домов блокированной застройки общей площадью жилых помещений не менее 3 тысяч квадратных метров на земельном участке (земельных участках), планируемом (планируемых) к получению в аренду без проведения торгов;

- строительство индивидуальных жилых домов, и (или) строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов), и (или) строительство домов блокированной застройки в рамках реализации инвестиционного проекта предусмотрено документами территориального планирования и правилами землепользования и застройки;

- инвестиционный проект предусматривает обеспечение подготовки и утверждения документации по планировке территории;

- инвестиционный проект предусматривает безвозмездную передачу жилых помещений в индивидуальных жилых домах, и (или) многоквартирных домах, и (или) домах блокированной застройки, строительство которых предусматривается в границах земельного участка (земельных участков), планируемого (планируемых) к получению в аренду без проведения торгов, в собственность муниципального образования Омской области, на территории которого будет реализовываться

инвестиционный проект, в размере не менее 5 процентов от общей площади жилых помещений в таких домах.

Реализация указанных в настоящем пункте мероприятий, сроки их выполнения, иные параметры инвестиционного проекта определяются соглашением, заключаемым между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализовываться инвестиционный проект, и инвестором.

Типовая форма, порядок заключения указанного соглашения и порядок реализации указанного соглашения, включающий порядок передачи помещений, утверждаются Правительством Омской области."

Статья 2. Инвесторы, которым предоставлены земельные участки без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов в соответствии с пунктами 3 – 8 статьи 4 Закона Омской области от 16 июля 2015 года № 1772-ОЗ "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов" (далее – Закон Омской области о масштабных инвестиционных проектах) до вступления в силу настоящего Закона, участвуют в реализации Закона Омской области о масштабных инвестиционных проектах (в редакции настоящего Закона) в случае заключения соответствующих соглашений.

Губернатор Омской области

В.П. Хоценко

г. Омск

" ____ " ____

2026 года

№ ____

