



## ЛУГАНСКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА

# ЗАКОН

### **О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Луганской Народной Республике**

Принят

Народным Советом

Луганской Народной Республики

20 марта 2025 года

#### **Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона**

Настоящим Законом устанавливаются особенности комплексного развития территорий в Луганской Народной Республике, а также разграничиваются полномочия органов государственной власти Луганской Народной Республики в сфере комплексного развития территорий.

#### **Статья 2. Полномочия Правительства Луганской Народной Республики в сфере комплексного развития территорий**

К полномочиям Правительства Луганской Народной Республики в сфере комплексного развития территорий относятся:

1) принятие решения о создании или определение ранее созданного Луганской Народной Республикой юридического лица, которое обеспечивает реализацию решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Луганской Народной Республики (далее – оператор комплексного развития территорий);

2) установление порядка согласования с уполномоченным исполнительным органом Луганской Народной Республики в сфере комплексного развития территорий проекта решения о комплексном развитии территории, осуществляемого в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в статье 65 Градостроительного кодекса

Российской Федерации (далее – комплексное развитие территории жилой застройки), проекта решения о комплексном развитии территории, осуществляемого в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в статье 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – комплексное развитие территории нежилой застройки), подготовленных главой муниципального образования;

3) установление порядка реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принятого Правительством Луганской Народной Республики или главой муниципального образования;

4) установление порядка определения границ территории, подлежащей комплексному развитию;

5) утверждение порядка определения начальной цены торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Луганской Народной Республики или главой муниципального образования;

6) утверждение порядка заключения договора о комплексном развитии территорий по инициативе правообладателей без проведения торгов на право заключения такого договора;

7) установление в соответствии с частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации дополнительных требований к участникам торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории;

8) утверждение порядка приобретения собственниками жилого помещения 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;

9) принятие решения о комплексном развитии территории в случаях, если реализация такого решения будет осуществляться с привлечением средств бюджета Луганской Народной Республики или оператором комплексного развития территорий, указанным в части 2 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо в случае, если территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований Луганской Народной Республики;

10) установление стандартов к жилым помещениям, предоставляемым взамен освобождаемых жилых помещений при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки;

11) установление порядка передачи владельцем специального счета прав на специальный счет Луганской Народной Республике или муниципальному образованию после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном жилом доме, указанном в части 2.2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки;

12) установление нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и имеющим в собственности или в пользовании на условиях социального найма жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки;

13) определение в соответствии с частью 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации иных объектов недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки;

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;

15) осуществление иных полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Луганской Народной Республики.

### **Статья 3. Полномочия уполномоченного исполнительного органа Луганской Народной Республики в сфере комплексного развития территорий**

1. Уполномоченным исполнительным органом Луганской Народной Республики в сфере комплексного развития территорий является исполнительный орган Луганской Народной Республики отраслевой компетенции, проводящий государственную политику и осуществляющий управленческие функции в сфере архитектуры, градостроительства,

строительства, в жилищной сфере и коммунальном хозяйстве Луганской Народной Республики.

2. К полномочиям уполномоченного исполнительного органа Луганской Народной Республики в сфере комплексного развития территорий относятся:

1) определение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории;

2) подготовка проекта решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Луганской Народной Республики;

3) принятие решения о проведении торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Луганской Народной Республики;

4) согласование проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки, подготовленных главой муниципального образования;

5) осуществление иных полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Луганской Народной Республики.

#### **Статья 4. Решение о комплексном развитии территории**

1. Решение о комплексном развитии территории принимается:

1) Правительством Луганской Народной Республики в случаях, указанных в пункте 9 статьи 2 настоящего Закона;

2) главой муниципального образования в случаях, установленных статьей 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проект решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки, подготовленные главой муниципального образования, подлежат согласованию с уполномоченным исполнительным органом Луганской Народной Республики в сфере комплексного развития территорий в порядке, установленном постановлением Правительства Луганской Народной Республики.

**Статья 5. Критерии, которым должны соответствовать объекты недвижимого имущества, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки**

1. Многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, должны соответствовать одному или нескольким из следующих критериев:

1) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирных домов (крыша, стены, фундамент) превышает 51 процент;

2) 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 в соответствии с законодательством Луганской Народной Республики;

3) многоквартирные дома построены в период до 1991 года включительно по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и / или перекрытий;

4) многоквартирные дома признаны находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

5) в многоквартирных домах отсутствует и / или находится в ненадлежащем техническом состоянии одновременно несколько из следующих централизованных систем инженерно-технического обеспечения:

- а) теплоснабжение;
- б) водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение.

2. Не признанные аварийными дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, должны соответствовать одному или нескольким из следующих критериев:

1) дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства признаны непригодными для проживания в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) превышает 51 процент согласно заключению специализированной организации, привлеченной для проведения обследования, являющейся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и имеющих право на осуществление работ по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций.

3. Земельные участки, на которых расположены не признанные аварийными дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в случае, если:

1) дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства соответствуют одному или нескольким критериям, указанным в части 2 настоящей статьи;

2) садовые дома соответствуют критерию, указанному в пункте 2 части 2 настоящей статьи.

**Статья 6. Включение в границы застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, многоквартирных домов, домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, признанных в установленном законодательством Российской Федерации порядке объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации**

Признанные в установленном законодательством Российской Федерации порядке объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации и / или выявленными объектами культурного наследия многоквартирные дома, соответствующие критериям, установленным в части 1 статьи 5 настоящего Закона, дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, соответствующие критериям, установленным в части 2 статьи 5 настоящего Закона, включаются в границы застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, при условии их сохранения и приспособления для современного использования в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации

Федерации и законодательства Луганской Народной Республики об охране объектов культурного наследия.

## **Статья 7. Обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки**

1. Обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Законом.

2. Предельный срок 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 составляет 45 календарных дней со дня опубликования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Собственники жилых помещений и наниматели жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным частью 1 статьи 5 настоящего Закона, и включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, имеют право на получение взамен освобождаемого жилого помещения равнозначного жилого помещения, одновременно соответствующего следующим требованиям:

1) жилая площадь такого помещения и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения;

2) такое жилое помещение соответствует стандартам, установленным Правительством Луганской Народной Республики;

3) такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же городском округе, муниципальном округе Луганской Народной Республики, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

4. Собственники жилых помещений в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным частью 1 статьи 5 настоящего

Закона, и включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, вправе 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 Правительством Луганской Народной Республики, 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.

5. В случае если это предусмотрено решением о комплексном развитии территории жилой застройки, взамен освобождаемой собственником, нанимателем по договору социального найма комнаты (комнат) в коммунальной квартире, во включенном в решение о комплексном развитии территории жилой застройки многоквартирном доме собственнику, нанимателю по договору социального найма такой комнаты (комнат) предоставляется в собственность или по договору социального найма соответственно отдельная квартира, соответствующая стандартам, установленным Правительством Луганской Народной Республики.

6. Размер жилой площади и количество комнат отдельной квартиры, указанной в части 5 настоящей статьи, должны быть не меньше жилой площади и количества комнат, принадлежащих собственнику, предоставленных нанимателю по договору социального найма в освобождаемой коммунальной квартире.

7. Отдельная квартира, указанная в части 5 настоящей статьи, предоставляется собственнику, нанимателю по договору социального найма в многоквартирном доме, который расположен в том же городском округе, муниципальном округе Луганской Народной Республики, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

8. В случае если освобождаемая комната (комнаты) в коммунальной квартире находится в общей собственности, отдельная квартира предоставляется всем таким лицам в долях, соответствующих долям в праве собственности на коммунальную квартиру (в случае, если такая коммунальная квартира находилась в общей долевой собственности), или в общую совместную собственность (в случае, если такая коммунальная квартира находилась в общей совместной собственности).



## **Статья 8. Обеспечение прав субъектов малого и среднего предпринимательства при прекращении договоров аренды находящихся в государственной или муниципальной собственности объектов недвижимости, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, решение о комплексном развитии территории нежилой застройки**

При прекращении в связи с реализацией решения о комплексном развитии территории жилой застройки, решения о комплексном развитии территории нежилой застройки договора аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключенного с субъектом малого или среднего предпринимательства, указанный субъект малого или среднего предпринимательства имеет право на заключение в день прекращения такого договора аренды нового договора аренды иных здания, сооружения, нежилого помещения, находящихся в государственной или муниципальной собственности и являющихся равнозначными в соответствии с Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Новый договор аренды заключается на тех же условиях, что и ранее действовавший договор аренды, и на срок, оставшийся до его истечения, без проведения торгов и с сохранением льгот, предусмотренных законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Луганской Народной Республики, муниципальными правовыми актами.

## **Статья 9. Переходные положения**

Для реализации решения о комплексном развитии территории до утверждения в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации документов территориального планирования, правил землепользования и застройки предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях строительства, реконструкции объектов капитального строительства или для принятия решений об изъятии земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд, а также выдача разрешений на строительство осуществляется с учетом частей 9 и 10 статьи 23 Федерального конституционного закона от 04 октября 2022 года № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Луганской Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Луганской Народной Республики».

**Статья 10. Вступление в силу настоящего Закона**

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

Глава  
Луганской Народной Республики

Л.И. Пасечник

г. Луганск  
20 марта 2025 года  
№ 143-І