



# ЗАКОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

## О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге

Принят Законодательным  
Собранием Санкт-Петербурга

29 июня 2022 года

### Статья 1

Внести изменения в Закон Санкт-Петербурга от 26 апреля 2006 года № 221-32 "О жилищной политике Санкт-Петербурга", дополнив его статьями 17<sup>3</sup> и 17<sup>4</sup> следующего содержания:

"Статья 17<sup>3</sup>. Обеспечение жилищных и иных имущественных прав граждан при комплексном развитии территорий жилой застройки

1. Обеспечение жилищных и иных имущественных прав собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным законом Санкт-Петербурга в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, осуществляется в соответствии со статьей 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, и имеющим в собственности или в пользовании на условиях договора социального найма жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, жилищные условия улучшаются путем предоставления жилых помещений по норме предоставления площади жилого помещения на одного человека, установленной законом Санкт-Петербурга, во внеочередном порядке.

Состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях собственникам или нанимателям по договорам социального найма жилых помещений, указанных в части 8 статьи 18 Федерального закона "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий", по их заявлениям предоставляются взамен указанных жилых помещений отдельные квартиры (соответственно в собственность или по договорам социального найма), если это предусмотрено решением о комплексном развитии жилой территории.

Статья 17<sup>4</sup>. Порядок приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным законом Санкт-Петербурга в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, за доплату

1. Приобретение собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным законом Санкт-Петербурга в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки (далее в настоящей статье – собственники занимаемых жилых помещений), за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, осуществляется на основании договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, в соответствии с гражданским законодательством и договором о комплексном развитии территории жилой застройки.

2. Заявления о предоставлении в собственность за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые жилые помещения, подаются собственниками занимаемых жилых помещений одновременно с заявлениями, подаваемыми в соответствии с частью 4 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса Российской Федерации.

Форма заявления о предоставлении в собственность за доплату жилого помещения большей площади и (или) жилого помещения, имеющего большее количество комнат, чем предоставляемое жилое помещение, а также перечень прилагаемых к указанному заявлению документов утверждаются Правительством Санкт-Петербурга."

## Статья 2

Внести в Закон Санкт-Петербурга от 28 октября 2009 года № 508-100 "О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге" следующие изменения:

1. Абзац второй пункта 4 статьи 14<sup>2</sup> дополнить словами ", за исключением принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки".

2. Дополнить статьями 14<sup>3</sup> – 14<sup>5</sup> следующего содержания:

"Статья 14<sup>3</sup>. Порядок определения границ территории жилой застройки в Санкт-Петербурге, подлежащей комплексному развитию

1. Комплексное развитие территории жилой застройки в Санкт-Петербурге (далее – комплексное развитие территории жилой застройки) осуществляется в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии в соответствии с пунктом 4 статьи 14<sup>2</sup> настоящего Закона Санкт-Петербурга.

2. Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, соответствующие условиям, установленным в части 3 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Критерием отнесения многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, к многоквартирным домам, в отношении которых осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, является

строительство многоквартирных домов в период индустриального домостроения 1957 – 1970 годов по типовым проектам, разработанным в указанный период времени (типа "хрущевки" панельные).

4. В целях принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки и его реализации границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, определяются при подготовке проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки уполномоченным Правительством Санкт-Петербурга исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга в соответствии с настоящей статьей.

5. Границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, определяются в соответствии со следующими требованиями:

комплексное развитие территории жилой застройки может осуществляться в границах территориальной зоны, определенной в Правилах застройки Санкт-Петербурга в качестве территории, в границах которой предусматривается комплексное развитие территории;

комплексное развитие территории жилой застройки может осуществляться на части территории, указанной в абзаце втором настоящего пункта, при условии, что площадь такой территории составляет не менее элемента планировочной структуры;

комплексное развитие территории жилой застройки может осуществляться в границах нескольких элементов планировочной структуры при условии, что такие элементы планировочной структуры имеют смежную границу, за исключением случаев, когда элементы планировочной структуры разделены территориями, занятыми линейным объектом, в том числе улично-дорожной сетью, и (или) предназначены для размещения линейного объекта;

границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, не могут пересекать границы земельных участков, за исключением земельных участков, образованных для размещения линейных объектов;

в границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, помимо земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, указанные в пункте 2 настоящей статьи, могут быть включены иные земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, если такие земельные участки расположены в границах элемента планировочной структуры, в границах которого расположены многоквартирные дома, указанные в пункте 2 настоящей статьи;

в границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, может быть включена часть элемента планировочной структуры при условии, что оставшаяся часть элемента планировочной структуры может образовать самостоятельный элемент планировочной структуры.

6. Обеспечение согласования включения в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, осуществляется уполномоченным Правительством Санкт-Петербурга исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга до принятия решения о комплексном развитии такой территории в установленном федеральным законодательством порядке.

7. Сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития жилой застройки включаются в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки в текстовой и графической форме.

8. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается Правительством Санкт-Петербурга.

#### Статья 14<sup>4</sup>. Порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки

1. Реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки (далее в настоящей статье – Договор).

2. В целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки лицом, с которым заключен Договор, осуществляется подготовка плана реализации мероприятий по комплексному развитию территории жилой застройки (далее – план мероприятий).

3. План мероприятий включает определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием в том числе очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, а также выполнения мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, мероприятий по обеспечению жилищных и иных имущественных прав граждан при комплексном развитии территории жилой застройки, иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

Мероприятия определяются по этапам реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием очередности их реализации и сроков выполнения.

4. Форма плана мероприятий устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.

5. План мероприятий представляется лицом, с которым заключен Договор, в уполномоченный Правительством Санкт-Петербурга исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга (далее в настоящей статье – уполномоченный орган) в срок не позднее 20 рабочих дней с даты вступления в силу документации по планировке территории, подготовленной в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

6. Уполномоченный орган в срок, не превышающий 30 рабочих дней с даты поступления плана мероприятий, обеспечивает его рассмотрение и принимает решение о согласовании плана мероприятий или об отказе в его согласовании с указанием причин отказа в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга.

О принятом решении уполномоченный орган уведомляет лицо, подготовившее план мероприятий, не позднее трех рабочих дней с даты принятия решения.

7. В случае отказа от согласования плана мероприятий лицо, подготовившее план мероприятий, повторно представляет его на согласование после устранения замечаний в уполномоченный орган, который в срок, указанный в пункте 6 настоящей статьи, обеспечивает его согласование.

8. План мероприятий после его согласования в течение пяти рабочих дней подлежит размещению на официальном сайте уполномоченного органа в сети Интернет.

#### Статья 14<sup>5</sup>. Иные требования к комплексному развитию территории жилой застройки

Предельный срок 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, составляет 90 календарных дней со дня опубликования проекта такого решения в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке."

### Статья 3

Внести изменение в Закон Санкт-Петербурга от 9 ноября 2011 года № 728-132 "Социальный кодекс Санкт-Петербурга", дополнив подпункт 1 пункта 1 статьи 114<sup>11</sup> абзацем следующего содержания:

"граждан, являющихся собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным законом Санкт-Петербурга в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, в случае выплаты им возмещения за такое жилое помещение в денежной форме;"

### Статья 4

Внести в Закон Санкт-Петербурга от 4 декабря 2013 года № 690-120 "О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге" следующие изменения:

1. Статью 2 дополнить пунктом 5<sup>1</sup> следующего содержания:

"5<sup>1</sup>. В случае если собственники жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию многоквартирных домов, отвечающих критериям, установленным в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме в государственную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, права на специальный счет передаются Санкт-Петербургу в лице исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

В течение 30 календарных дней после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в абзаце первом настоящего пункта, в государственную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, направляет лицу, на имя которого открыт специальный счет (далее – владелец специального счета), уведомление о необходимости предоставления ему в течение 20 календарных дней с момента получения такого уведомления документов, связанных с открытием и ведением специального счета, предусмотренных в части 12 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации."

2. В пункте 2 статьи 4 слова "Лицо, на имя которого открыт специальный счет (далее – владелец специального счета)," заменить словами "Владелец специального счета".

### Статья 5

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

Губернатор Санкт-Петербурга



*(Handwritten signature)*

А.Д. Беглов

Санкт-Петербург

30 июня 2022 года  
№ 444- 59