

15 июля 2016 года

№ 61-ЗТО

**ЗАКОН
ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

Принят
Тульской областной Думой
14 июля 2016 года

Список изменяющих документов
(в ред. Законов Тульской области
от 13.07.2017 N 55-ЗТО, от 21.12.2018 N 111-ЗТО,
от 21.12.2018 N 112-ЗТО, от 05.02.2019 N 8-ЗТО,
от 18.07.2019 N 66-ЗТО, от 02.09.2019 N 79-ЗТО,
от 13.12.2019 N 149-ЗТО, от 23.04.2020 N 27-ЗТО,
от 25.02.2021 N 15-ЗТО, от 20.07.2021 N 67-ЗТО,
от 24.09.2021 N 92-ЗТО, от 07.04.2022 N 22-ЗТО,
от 18.07.2022 N 59-ЗТО)

Статья 1

Настоящий Закон в соответствии с [подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6](#) Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает критерии, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых на территории Тульской области (далее - область) допускается предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее - земельный участок), в аренду юридическому лицу без проведения торгов.

Статья 2

Предоставление земельного участка в целях размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (далее - объект) осуществляется в соответствии с распоряжением Губернатора области в случае, если такой объект одновременно соответствует следующим критериям:

1) его размещение предусмотрено документами территориального планирования области и (или) муниципальных образований области и (или) задачами и целями, определенными в государственных программах Российской Федерации, и (или) государственных программах области, и (или) муниципальных программах;

2) его размещение повлечет увеличение количества рабочих мест в муниципальном образовании, на территории которого он будет размещен;

3) утратил силу. - [Закон](#) Тульской области от 05.02.2019 N 8-ЗТО;

3-1) его размещение предусматривает капитальные вложения в объеме не менее 50 миллионов рублей в течение пяти лет начиная со дня предоставления земельного участка в аренду юридическому лицу без проведения торгов; (п. 3-1 введен [Законом](#) Тульской области от 05.02.2019 N 8-ЗТО)

4) предназначен для размещения одного или нескольких из следующих объектов:

а) культуры;

б) физической культуры и спорта;

в) образования;

г) здравоохранения;

д) социальной защиты;

е) коммунального хозяйства;

ж) туристской индустрии.

(пп. "ж" введен [Законом](#) Тульской области от 07.04.2022 N 22-ЗТО)

Статья 3

Предоставление земельного участка в целях реализации масштабных инвестиционных проектов (далее - проект) осуществляется в соответствии с

распоряжением Губернатора области в случае, если такой проект соответствует одному из критериев:

1) его реализация:

а) предусматривает капитальные вложения в объеме не менее 150 миллионов рублей в течение пяти лет начиная с года начала реализации проекта;

б) повлечет увеличение в течение пяти лет начиная с года начала реализации проекта количества рабочих мест в муниципальном образовании, на территории которого он будет реализован, не менее чем на 50 рабочих мест, а в случае, если его реализация будет осуществлена на территории нескольких муниципальных образований, не менее чем на 150 рабочих мест на территории области;

в) утратил силу. - [Закон](#) Тульской области от 05.02.2019 N 8-ЗТО;

г) финансово обеспечена в размере не менее чем 30 процентов от объема капитальных вложений;

д) не предусматривает строительство предприятий оптовой и розничной торговли, а также административно-офисных центров;

Действие положения п. 2 ст. 3 в редакции [Закона](#) Тульской области от 18.07.2022 N 59-ЗТО в отношении приобретения в собственность не менее 25 процентов общей площади жилых помещений многоквартирного дома организацией, созданной Правительством Тульской области, [распространяется](#) на правоотношения, возникшие в 2022 году.

2) его реализация предусматривает строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) и (или) домов блокированной застройки, не менее 25 процентов общей площади жилых помещений в котором (которых) будет предложено приобрести в собственность области Правительству области, организации, созданной Правительством области, и (или) в муниципальную собственность органам местного самоуправления в Тульской области по цене, которая за один квадратный метр общей площади жилого помещения не превышает на начало осуществления закупки товара, работы, услуги для обеспечения государственных или муниципальных нужд более чем на 15 процентов утвержденный федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, на соответствующий квартал показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по области, в целях обеспечения жилищных прав граждан

в области;

(в ред. Законов Тульской области от 18.07.2019 N 66-ЗТО, от 02.09.2019 N 79-ЗТО, от 18.07.2022 N 59-ЗТО)

2-1) его реализация предполагает строительство организацией, созданной Правительством области, многоквартирного дома (многоквартирных домов) и (или) индивидуальных жилых домов, в котором (которых) не менее 25 процентов общей площади жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) и (или) не менее 25 процентов общей площади всех построенных индивидуальных жилых домов, но не менее одного такого дома будет предложено приобрести в собственность области Правительству области и (или) в муниципальную собственность органам местного самоуправления в области по цене, которая за один квадратный метр общей площади жилого помещения не превышает на начало осуществления закупки товара, работы, услуги для обеспечения государственных или муниципальных нужд более чем на 15 процентов утвержденный федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, на соответствующий квартал показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по области, или не менее 5 процентов общей площади жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) и (или) не менее 5 процентов общей площади всех построенных индивидуальных жилых домов, но не менее одного такого дома будет предложено безвозмездно передать Правительству области;

(п. 2-1 введен [Законом](#) Тульской области от 25.02.2021 N 15-ЗТО; в ред. [Закона](#) Тульской области от 18.07.2022 N 59-ЗТО)

2-2) его реализация предусматривает строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов), включая внутреннюю отделку жилых помещений в нем (в них), не менее 90 процентов общей площади жилых помещений в котором (которых) будет предложено приобрести в собственность области правительству области и (или) в муниципальную собственность органам местного самоуправления в области по цене, которая за один квадратный метр общей площади жилого помещения не превышает на начало осуществления закупки товара, работы, услуги для обеспечения государственных или муниципальных нужд более чем на 70 процентов утвержденный федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, на соответствующее полугодие норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации;

(п. 2-2 введен [Законом](#) Тульской области от 20.07.2021 N 67-ЗТО)

2-3) его реализация предполагает строительство не более чем за 20 месяцев со дня государственной регистрации договора аренды предоставленного земельного участка организацией, ранее осуществившей в целях реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилья для муниципальных или государственных нужд строительство многоквартирных домов или продажу, передачу жилых помещений, в том числе по договору участия в долевом строительстве, не менее 20 индивидуальных жилых домов, включая внутреннюю отделку помещений в них, оборудование сетями и системами инженерно-технического обеспечения, благоустройство прилегающей территории, обеспечение улично-дорожной сетью в пределах предоставленного земельного участка и благоустройство его территории, а также подачу соответствующей требованиям Федерального закона от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" заявки на участие в процедуре определения поставщика на заключение контракта по поставке индивидуальных жилых домов, проводимой заказчиком для нужд области;

(п. 2-3 введен [Законом](#) Тульской области от 24.09.2021 N 92-ЗТО)

3) его реализация предполагает строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) инвестором (инвесторами), берущим (берущими) на себя обязательства по предоставлению мер поддержки и (или) содействия в восстановлении нарушенных прав граждан, включенных в реестр пострадавших граждан в соответствии со [статьей 23](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" по состоянию на 27 июня 2019 года (далее - пострадавшие граждане), в количестве не менее 25 человек в порядке очередности с учетом даты и времени включения их в указанный реестр либо в количестве не менее 30 человек независимо от даты и времени включения в указанный реестр посредством:

(в ред. Законов Тульской области от 21.12.2018 [N 111-ЗТО](#), от 13.12.2019 [N 149-ЗТО](#))

а) приобретения инвестором (инвесторами) права требования пострадавшего гражданина к застройщику, не исполнившему обязательства по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;

б) заключения инвестором (инвесторами) с пострадавшим гражданином договора участия в долевом строительстве в целях приобретения жилого помещения в предполагаемом инвестором (инвесторами) к строительству многоквартирном доме с одновременным приобретением инвестором (инвесторами) права требования пострадавшего гражданина к застройщику, не исполнившему обязательства по передаче жилого помещения по договору

участия в долевом строительстве;

в) заключения инвестором (инвесторами) с пострадавшим гражданином договора купли-продажи жилого помещения в завершенном строительстве многоквартирном доме с одновременным приобретением инвестором (инвесторами) права требования пострадавшего гражданина к застройщику, не исполнившему обязательства по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;

(п. 3 введен [Законом](#) Тульской области от 13.07.2017 N 55-ЗТО)

4) его реализация предполагает строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) инвестором (инвесторами), берущим (берущими) на себя обязательства по предоставлению меры поддержки гражданам-вкладчикам, имеющим право по договорам инвестиционного вклада получить свой вклад в виде жилых помещений в многоквартирном доме, строительство которого не завершено либо не осуществлено (далее - проблемный объект), и признанным в порядке, установленном уголовно-процессуальным законодательством, потерпевшими по уголовным делам, связанным с неисполнением стороной по договору своих обязательств в виде передачи жилого помещения (далее - пострадавшие вкладчики), посредством выплаты инвестором (инвесторами) единовременной денежной выплаты пострадавшим вкладчикам.

При предоставлении меры поддержки пострадавшим вкладчикам должны быть одновременно соблюдены следующие условия:

а) инвестором (инвесторами) выплачивается единовременная денежная выплата пострадавшим вкладчикам по договорам инвестиционного вклада в сумме, равной сумме денежных средств, уплаченных пострадавшим вкладчиком в счет исполнения обязательств по договору инвестиционного вклада (далее - единовременная денежная выплата), с учетом индексации.

Индексация единовременной денежной выплаты производится инвестором (инвесторами) однократно путем умножения единовременной денежной выплаты на прогнозируемый уровень инфляции, установленный федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий финансовый год и плановый период на дату обращения пострадавшего вкладчика к инвестору (инвесторам) о предоставлении единовременной денежной выплаты;

б) количество пострадавших вкладчиков, в отношении которых инвестор (инвесторы) берет (берут) на себя обязательства по предоставлению меры поддержки, не может быть меньше количества пострадавших вкладчиков по одному проблемному объекту, как обратившихся к инвестору (инвесторам) не позднее 60 календарных дней начиная с даты первой публикации инвестором (инвесторами) объявления в средствах массовой информации о намерении

предоставить указанным гражданам меру поддержки (далее - объявление), так и после указанного срока, но не позднее двенадцати месяцев со дня предоставления в аренду земельного участка.

Требования к содержанию объявления, периодичность его размещения и перечень средств массовой информации, в которых инвестор (инвесторы) обязан (обязаны) опубликовать объявление, определяются Правительством области.

(в ред. [Закона](#) Тульской области от 18.07.2022 N 59-ЗТО)

Дата первой публикации объявления определяется инвестором (инвесторами) самостоятельно. Подача инвестором (инвесторами) заявления и документов, указанных в [части 1 статьи 4](#) настоящего Закона, осуществляется по истечении 60 календарных дней с даты первой публикации объявления;

в) выплата инвестором (инвесторами) единовременной денежной выплаты с учетом индексации пострадавшим вкладчикам, обратившимся к нему (ним) не позднее 60 календарных дней начиная с даты первой публикации объявления, осуществляется в срок не позднее 120 календарных дней со дня предоставления в аренду земельного участка. Если пострадавший вкладчик обратился к инвестору (инвесторам) по истечении 60 календарных дней начиная с даты первой публикации объявления, но не позднее двенадцати месяцев со дня предоставления в аренду земельного участка, то выплата единовременной денежной выплаты с учетом индексации осуществляется в срок не позднее 120 календарных дней с даты обращения;

(п. 4 в ред. [Закона](#) Тульской области от 13.12.2019 N 149-ЗТО)

5) его реализация предполагает строительство (завершение строительства) многоквартирного дома, предыдущий застройщик которого нарушил обязательства по договору участия в долевом строительстве жилого помещения (далее - проблемный объект жилищного строительства), инвестором (инвесторами), взявшим (взявшими) на себя обязательство по передаче жилых помещений гражданам, являющимся участниками долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве данного проблемного объекта жилищного строительства и не подлежавшим включению в реестр пострадавших граждан в соответствии со [статьей 23](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" по состоянию на 27 июня 2019 года (далее - пострадавшие дольщики), при соответствии проекта одновременно следующим условиям:

(в ред. [Закона](#) Тульской области от 13.12.2019 N 149-ЗТО)

а) имущественные права на земельный участок и расположенный на нем не заверченный строительством проблемный объект жилищного

строительства перешли от предыдущего застройщика к инвестору (инвесторам);

б) наличие соглашений между каждым из пострадавших дольщиков по данному проблемному объекту жилищного строительства и инвестором (инвесторами) о передаче жилых помещений пострадавшим дольщикам;

в) наличие действующего разрешения на строительство проблемного объекта жилищного строительства;

г) количество жилых помещений в завершенном строительстве проблемном объекте жилищного строительства не может быть меньше количества пострадавших дольщиков по данному проблемному объекту жилищного строительства;

д) общая площадь жилого помещения, предоставляемого пострадавшему дольщику в завершенном строительстве проблемном объекте жилищного строительства, не может быть меньше общей площади жилого помещения, причитавшегося такому пострадавшему дольщику по договору участия в долевом строительстве проблемного объекта жилищного строительства с застройщиком, нарушившим обязательства по указанному договору. Предоставление жилого помещения с меньшей общей площадью допускается только с согласия пострадавшего дольщика;

е) срок передачи жилых помещений пострадавшим дольщикам не должен превышать трех лет со дня заключения договора аренды земельного участка, предоставленного в рамках реализации проекта;
(п. 5 введен [Законом](#) Тульской области от 21.12.2018 N 112-ЗТО)

б) его реализация предполагает строительство многоквартирного дома инвестором (инвесторами), завершившим (завершившими) строительство проблемного объекта жилищного строительства и передавшим (передавшими) жилые помещения пострадавшим дольщикам, при соблюдении одновременно следующих условий:

а) имущественные права на земельный участок и располагавшийся на нем не завершённый строительством проблемный объект жилищного строительства перешли от предыдущего застройщика к инвестору (инвесторам);

б) наличие согласия каждого из пострадавших дольщиков по данному проблемному объекту жилищного строительства о переходе прав на земельный участок для достройки инвестором (инвесторами) проблемного объекта жилищного строительства;

в) наличие разрешения на ввод проблемного объекта жилищного

строительства в эксплуатацию;

г) количество пострадавших дольщиков, которым инвестором (инвесторами) переданы жилые помещения в завершеном строительстве проблемном объекте жилищного строительства, не может быть меньше 80 процентов общего количества пострадавших дольщиков проблемного объекта жилищного строительства;

д) стоимость обязанностей по завершению строительства проблемного объекта жилищного строительства, перешедшего к инвестору (инвесторам), не может быть меньше, чем рыночная стоимость права аренды земельного участка.

(п. 6 введен [Законом](#) Тульской области от 13.12.2019 N 149-ЗТО)

7) его реализация предполагает строительство стационарных автомобильных газонаполнительных компрессорных станций, обеспечивающих возможность заправки транспортных средств компримированным (сжатым) природным газом (далее - объект заправки), при соблюдении одновременно следующих условий:

а) суммарная выходная мощность компрессорного оборудования на верхней границе диапазона входного давления и (или) регазификационного оборудования объекта заправки не менее 500 м³/ч;

б) количество постов заправки компримированным природным газом (пистолетов) на объекте заправки не менее 4;

в) общий объем блоков аккумуляторов газа на объекте заправки не менее 2000 литров (в случае указанной в [подпункте "а"](#) настоящего пункта мощности объекта заправки не менее 1000 м³/ч - не менее 1000 литров).

(п. 7 введен [Законом](#) Тульской области от 23.04.2020 N 27-ЗТО)

Статья 4

1. Юридическое лицо для предоставления ему земельного участка в соответствии с [подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6](#) Земельного кодекса Российской Федерации подает на имя Губернатора области заявление о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов с приложением документов, обосновывающих соответствие объекта и (или) проекта критериям, установленным [статьями 2](#) и (или) [3](#) настоящего Закона.

2. Форма заявления, указанного в [части 1](#) настоящей статьи, перечень документов, прилагаемых к нему, и порядок их подачи устанавливаются правительством области.

3. Принятие решения о соответствии (несоответствии) объекта и (или)

проекта критериям, установленным в [статьях 2](#) и (или) [3](#) настоящего Закона, осуществляется в порядке, установленном правительством области.

4. Решение о соответствии (несоответствии) объекта и (или) проекта критериям, установленным в [статьях 2](#) и (или) [3](#) настоящего Закона, направляется не позднее пяти рабочих дней после его принятия Губернатору области.

Статья 5

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

Временно исполняющий
обязанности Губернатора
Тульской области
А.Г.ДЮМИН

г. Тула

15 июля 2016 года

№ 61-ЗТО
