ПЕРВЫЙ ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ –
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
ПРАВИТЕЛЬСТВА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ –
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА ФИНАНСОВ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

191311, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67
Тел.:(812) 539-52-23
E-mail: predsedatel-kf@lenreg.ru

12 НОЯ 2026 № 008-6429/2018-0-8

На № _____ от _____

Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М.Бебенину

Законодательное собрание
Ленинградской области
Канцелярия
13 НОЯ 2026
№ 7320-1/26-06-0

Уважаемый Сергей Михайлович!

В соответствии со статьями 20 и 31 Устава Ленинградской области направляю на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области проект областного закона "О внесении изменения в статью 3 областного закона "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов".

Приложение:

1. Проект областного закона "О внесении изменения в статью 3 областного закона "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов" на 1 л.
2. Обоснование необходимости принятия областного закона на 2 л.
3. Справка о состоянии законодательства в данной сфере правового регулирования на 1 л.
4. Перечень областных законов и иных действующих на территории Ленинградской области нормативных правовых актов, отмены, изменения или дополнения которых потребует принятие областного закона, на 2 л.
5. Предложения о разработке нормативных правовых актов Ленинградской области, принятие которых необходимо для реализации областного закона, на 1 л.
6. Финансово-экономическое обоснование на 1 л.

Исполняющий обязанности
Губернатора Ленинградской области
Первый вице-губернатор Ленинградской области –
заместитель Председателя Правительства
Ленинградской области – председатель комитета
финансов Ленинградской области Р.Марков

Вносится Губернатором
Ленинградской области

Проект

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН

О внесении изменения в статью 3 областного закона "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов"

Статья 1

Внести в пункт 4^2 части 1 статьи 3 областного закона от 11 февраля 2016 года № 1-оз "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов" (с последующими изменениями) изменение, дополнив его после слов "предполагает строительство" словом "(реконструкцию)".

Статья 2

Настоящий областной закон вступает в силу по истечении 10 дней после дня его официального опубликования.

Губернатор
Ленинградской области А.Дрозденко

Обоснование необходимости принятия областного закона «О внесении изменения в статью 3 областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов»

Проект областного закона «О внесении изменения в статью 3 областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» (далее – Проект, закон № 1-оз) подготовлен в целях реализации полномочий субъекта Российской Федерации по установлению критериев масштабного инвестиционного проекта, для реализации которого земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен без торгов юридическому лицу в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации согласно подпункту 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Проектом предлагается в пункте 4^2 части 1 статьи 3 закона № 1-оз уточнить случаи, когда критерий реализации масштабного инвестиционного проекта предполагает не только **строительство** многоквартирного дома (многоквартирных домов), но и его(их) **реконструкцию**, поскольку на земельном участке возможно как строительство нового, так и реконструкция незавершенного строительством объекта недвижимости (многоквартирного дома), жилые помещения в котором (которых) в объеме не менее 2 процентов от общей площади жилых помещений в таком многоквартирном доме (таких многоквартирных домах) безвозмездно передаются в государственную и(или) муниципальную собственность, а также в объеме не менее 5 процентов от общей площади жилых помещений подлежат передаче гражданам - участникам государственных и муниципальных жилищных программ, действующих на территории Ленинградской области.

В соответствии с комментарием комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области к Проекту (согл-221634115-1 от 14.09.2026) в соответствии со сведениями из Единого государственного реестра недвижимости дополнительно сообщаем информацию о незавершенных строительством объектах (многоквартирных домах) в пос.Усть-Луга Кингисеппского района, планируемых к реконструкции:

1) Многоквартирный дом со встроенными помещениями по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Усть-Лужское сельское поселение, пос. Усть-Луга, квартал Ленрыба, севернее дома 81, корпус 1, степень готовности объекта незавершенного строительства - 44% (кадастровый номер 47:20:0112005:260).

2) Многоквартирный дом со встроенными помещениями по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Усть-Лужское сельское поселение, пос. Усть-Луга, квартал Ленрыба,

севернее дома 81, корпус 2, степень готовности объекта незавершенного строительства - 15% (кадастровый номер 47:20:0112005:261).

Учитывая, что представленный на рассмотрение Проект содержит уточнение критерия и не вводит новые избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, областного бюджета Ленинградской области, прохождение процедуры оценки регулирующего воздействия не требуется.

Председатель комитета
по строительству
Ленинградской области Е.Ф. Никитенко

Овчаренко В.А., (812) 539-44-45, доб. 6078

Справка о состоянии законодательства в данной сфере правового регулирования к проекту областного закона «О внесении изменения в статью 3 областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов»

В настоящее время отношения по предоставлению земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов регулируются Земельным кодексом Российской Федерации и областным законом от 11 февраля 2016 № 1-оз «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» (далее – закон № 1-оз).

В целях реализации положений закона № 1-оз действует Порядок определения соответствия объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным областным законом «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов», и рассмотрения заявлений юридических лиц, претендующих на земельные участки, утвержденный постановлением Правительства Ленинградской области от 28 ноября 2016 № 451.

В развитие данных нормативных правовых актов Ленинградкой области принят Приказ комитета по строительству Ленинградской области от 17 мая 2022 № 8 «Об утверждении Порядка взаимодействия комитета по строительству Ленинградской области с органом местного самоуправления по вопросу подготовки комитетом по строительству Ленинградской области заключения о результатах определения соответствия проекта критериям, установленным подпунктом 4^2 пункта 1 статьи 3 областного закона Ленинградской области «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов».

Председатель комитета
по строительству
Ленинградской области Е.Ф. Никитенко

Перечень областных законов и иных действующих на территории Ленинградской области нормативных правовых актов, отмены, изменения или дополнения которых потребует принятие областного закона «О внесении изменения в статью 3 областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов»

В соответствии с постановлением Правительства Ленинградской области от 28 ноября 2016 года № 451 «Об утверждении Порядка определения соответствия объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным областным законом «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов», и рассмотрения заявлений юридических лиц, претендующих на земельные участки», комитет по строительству Ленинградской области является ответственным органом исполнительной власти за оформление заключения о соответствии инвестиционного проекта критериям, установленным пунктом 4^2 части 1 статьи 3 областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов».

Внесение изменений в вышеуказанный нормативный правовой акт не требуется.

Порядок взаимодействия комитета по строительству Ленинградской области с органом местного самоуправления по вопросу подготовки комитетом по строительству Ленинградской области заключения о результатах определения соответствия проекта критериям, установленным подпунктом 4^2 пункта 1 статьи 3 областного закона Ленинградской области «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» утвержден Приказом комитета по строительству Ленинградской области от 17.05.2022 № 8 «Об утверждении Порядка взаимодействия комитета по строительству Ленинградской области с органом местного самоуправления по вопросу подготовки комитетом по строительству Ленинградской области заключения о результатах определения соответствия проекта критериям, установленным подпунктом 4^2 пункта 1 статьи 3 областного закона Ленинградской области «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» (далее – Приказ, Порядок, закон № 1-оз).

В случае если на земельном участке, планируемом для предоставления в аренду без проведения торгов, находится зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости на праве собственности объект незавершенного строительства с проектируемым назначением «многоквартирный жилой дом», в целях подготовки комитетом по строительству Ленинградской области заключения о результатах определения соответствия проекта критериям, установленным подпунктом 4^2 части 1 статьи 3 закона № 1-оз, применяются положения раздела III Порядка.

В целях устранения правовой неопределенности, требуется внесение изменений в Приказ в части уточнения возможного способа использования такого объекта недвижимости, в том числе для реконструкции.

Председатель комитета
по строительству
Ленинградской области Е.Ф. Никитенко

Предложения о разработке нормативных правовых актов, принятие которых необходимо для реализации областного закона «О внесении изменения в статью 3 областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов»

Реализация областного закона «О внесении изменения в статью 3 областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» не потребует разработки иных правовых актов Ленинградской области.

Председатель комитета
по строительству
Ленинградской области Е.Ф. Никитенко

Финансово-экономическое обоснование
к проекту областного закона «О внесении изменения в статью 3 областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов»

Принятие областного закона «О внесении изменения в статью 3 областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» не потребует расходов областного бюджета Ленинградской области.

Председатель комитета
по строительству
Ленинградской области Е.Ф. Никитенко