



ЗАКОН ХЕРСОНСКОЙ ОБЛАСТИ

Об особенностях комплексного развития территорий в Херсонской области

от 22 декабря 2025 года № 44-ЗХО

Принят Херсонской областной Думой 19 декабря 2025 года

Статья 1. Правовое регулирование отношений в сфере комплексного развития территорий в Херсонской области

Правовое регулирование отношений в сфере комплексного развития территорий в Херсонской области осуществляется в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, а также иными нормативными актами Российской Федерации с учетом особенностей, установленных настоящим Законом.

Статья 2. Полномочия Правительства Херсонской области в сфере комплексного развития территорий

К полномочиям Правительства Херсонской области в сфере комплексного развития территории относятся:

1) принятие решения о создании или определение ранее созданного Херсонской областью юридического лица, которое обеспечивает реализацию решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Херсонской области (далее - оператор комплексного развития территории);

2) установление порядка согласования с уполномоченным исполнительным органом Херсонской области 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, дома блокированной застройки (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 (далее - комплексное развитие территории нежилой застройки), подготовленных главой муниципального образования;

3) установление порядка реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принятого Правительством Херсонской области 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 Херсонской области 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 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 Херсонской области или оператором комплексного развития территорий, либо в случае, если территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований Херсонской области;

10) установление требований 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 Херсонской области или муниципальному образованию после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном жилом доме 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 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 Херсонской области.

Статья 3. Полномочия уполномоченного исполнительного органа Херсонской области в сфере комплексного развития территорий

1. Уполномоченным исполнительным органом Херсонской области в сфере комплексного развития территорий является исполнительный орган Херсонской области отраслевой компетенции, проводящий государственную политику и осуществляющий управленческие функции в сфере архитектуры, градостроительства, строительства, в жилищной сфере и коммунальном хозяйстве Херсонской области.

2. К полномочиям уполномоченного исполнительного органа Херсонской области 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 Херсонской области;

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 Херсонской области;

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

5) осуществление иных полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Херсонской области.

Статья 4. Полномочия органов местного самоуправления Херсонской области в сфере комплексного развития территорий

1. К полномочиям органов местного самоуправления на территории Херсонской

области в сфере комплексного развития территорий относятся:

- 1) разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры;
- 2) заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости;
- 3) принятие решения о комплексном развитии территорий в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 4) подготовка и утверждение документов территориального планирования;
- 5) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 6) утверждение правил землепользования и застройки
- 7) утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных настоящим Законом;
- 8) выдачу разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию.
- 9) инициирование процесса заключения договоров о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков в рамках установленных процедур;
- 10) осуществление процедуры внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки в целях обеспечения комплексного развития территории, включая проведение публичных слушаний или общественных обсуждений;
- 11) проведение осмотра зданий и сооружений на предмет их технического состояния;
- 12) принятие решений о сносе самовольных построек или их приведении в соответствие с требованиями законодательства.

2. Глава муниципального образования Херсонской области вправе принимать решение о комплексном развитии территории, если оно не подпадает под следующие случаи, отнесённые к компетенции других органов:

- 1) в границах территории расположены исключительно объекты федеральной собственности;
- 2) проект реализуется в рамках приоритетного инвестиционного проекта субъекта Российской Федерации с привлечением средств федерального бюджета (кроме средств на переселение из аварийного жилья);
- 3) реализация проекта возложена на юридическое лицо, определённое Правительством Российской Федерации;
- 4) проект финансируется из бюджета субъекта Российской Федерации;
- 5) реализация возложена на юридическое лицо, определённое субъектом Российской Федерации;
- 6) территория охватывает два и более муниципальных образования.

Статья 5. Решение о комплексном развитии территории

1. Решение о комплексном развитии территории принимается:

1) Правительством Херсонской области 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 нежилой застройки, подготовленные главой муниципального образования, подлежат согласованию с уполномоченным исполнительным органом Херсонской области в сфере комплексного развития территорий в порядке, установленном Правительством Херсонской области.

3. Уполномоченный исполнительный орган Херсонской области в сфере комплексного развития территорий в срок, не превышающий 30 дней со дня направления проекта решения и прилагаемых к нему сведений, информации и документов, рассматривает их и представляет в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства согласованный проект решения или отказ в его согласовании.

Статья 6. 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 нормативными правовыми актами Херсонской области;

3) многоквартирные дома построены в период до 1991 года включительно по типовым проектам;

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 7. 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, выявленных объектов культурного наследия

Признанные в установленном законодательством Российской Федерации порядке объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленными объектами культурного наследия многоквартирные дома, соответствующие критериям, установленным в части

1 статьи 6 настоящего Закона, дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, соответствующие критериям, установленным в части 2 статьи 6 настоящего Закона, включаются в границы застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, при условии обеспечения их сохранения путем реставрации, ремонта, консервации либо приспособления для современного использования в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и законодательства Херсонской области об охране объектов культурного наследия.

Статья 8. 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 6 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 Херсонской области;

3) такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же поселении, городском округе Херсонской области, 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 6 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 Херсонской области, 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 Херсонской области.

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 поселении, городском округе Херсонской области, 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 9. 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, 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 порядке, установленном нормативным правовым актом Херсонской области.

Статья 10. 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 положений Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года № 8-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Херсонской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта - Херсонской области».

Статья 11. Вступление в силу настоящего Закона

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

Губернатор
Херсонской области

В.В. Сальдо

г. Геническ
22 декабря 2025 года
№ 44-ЗХО