

Закон Омской области от 16 июля 2015 г. N 1772-ОЗ "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов" (с изменениями и дополнениями)

С изменениями и дополнениями от:

С изменениями и дополнениями от:

23 марта 2016 г., 12 июля 2017 г., 1 февраля 2018 г., 23 апреля 2019 г., 6 октября 2020 г., 2 февраля, 28 апреля, 16 июля 2021 г., 29 июня 2022 г., 5 февраля, 3 декабря 2024 г., 27 июня, 1 октября 2025 г.

Принят Законодательным Собранием Омской области 9 июля 2015 года

Информация об изменениях: [Законом Омской области от 23 марта 2016 г. N 1863-ОЗ в статью 1 настоящего Закона внесены изменения](#)

[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

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 допускается предоставление юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (далее - земельные участки), в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Губернатора Омской области.

Статья 2. Критерии, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов

Предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов в целях размещения объектов социально-культурного назначения осуществляется при условии соответствия объекта социально-культурного назначения одновременно следующим критериям:

1) объект социально-культурного назначения соответствует целям и задачам, определенным в государственных программах Омской области (муниципальных программах);

Информация об изменениях: [Пункт 2 изменен с 16 февраля 2024 г. - Закон Омской области от 5 февраля 2024 г. N 2662-ОЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2) размещение объекта социально-культурного назначения предусмотрено документами территориального планирования, и (или) правилами землепользования и застройки, и (или) документацией по планировке территории и соответствует требованиям [земельного законодательства](#);

Информация об изменениях: [Пункт 3 изменен с 12 февраля 2018 г. - Закон Омской области от 1 февраля 2018 г. N 2041-ОЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

3) объект социально-культурного назначения относится к сферам образования, культуры, здравоохранения, физической культуры и спорта, социального обслуживания населения;

Информация об изменениях: [Пункт 4 изменен с 13 октября 2025 г. - Закон Омской области от 1 октября 2025 г. N 2880-ОЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

4) общий объем средств, необходимых для строительства (реконструкции) объекта социально-культурного назначения, составляет не менее 20 миллионов рублей, при этом собственные и (или) привлекаемые средства, вкладываемые инвестором в строительство (реконструкцию) объекта социально-культурного назначения, составляют не менее 20 процентов от общего объема средств, необходимых для строительства (реконструкции) объекта социально-культурного назначения.

Статья 3. Критерии, которым должны соответствовать объекты коммунально-бытового назначения в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения

торгов

Предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов допускается в целях размещения объекта коммунально-бытового назначения при условии соответствия объекта коммунально-бытового назначения одновременно следующим критериям:

1) объект коммунально-бытового назначения соответствует целям и задачам, определенным в государственных программах Омской области (муниципальных программах);

Информация об изменениях: Пункт 2 изменен с 16 февраля 2024 г. - [Закон Омской области от 5 февраля 2024 г. N 2662-ОЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2) размещение объекта коммунально-бытового назначения предусмотрено документами территориального планирования, и (или) правилами землепользования и застройки, и (или) документацией по планировке территории и соответствует требованиям [земельного законодательства](#);

Информация об изменениях: Пункт 3 изменен с 12 февраля 2018 г. - [Закон Омской области от 1 февраля 2018 г. N 2041-ОЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

3) объект коммунально-бытового назначения относится к сфере обращения с отходами производства и потребления или к сферам электроэнергетики, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения;

Информация об изменениях: Пункт 4 изменен с 13 октября 2025 г. - [Закон Омской области от 1 октября 2025 г. N 2880-ОЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

4) общий объем средств, необходимых для строительства (реконструкции) объекта коммунально-бытового назначения, составляет не менее 100 миллионов рублей, при этом собственные и (или) привлекаемые средства, вкладываемые инвестором в строительство (реконструкцию) объекта коммунально-бытового назначения, составляют не менее 20 процентов от общего объема средств, необходимых для строительства (реконструкции) объекта коммунально-бытового назначения.

Статья 4. Критерии, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов

Предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов допускается в целях реализации масштабного инвестиционного проекта при условии соответствия реализуемого на данном земельном участке масштабного инвестиционного проекта одному из следующих критериев:

Информация об изменениях: Пункт 1 изменен с 13 октября 2025 г. - [Закон Омской области от 1 октября 2025 г. N 2880-ОЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

1) инвестиционный проект соответствует одновременно следующим требованиям:

- инвестиционный проект направлен на реализацию документов стратегического планирования Омской области;

- инвестиционный проект предусматривает строительство (реконструкцию) объекта (объектов) капитального строительства на земельном участке (земельных участках), планируемом (планируемых) к получению в аренду без проведения торгов;

- инвестиционный проект не направлен на строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов);

- размещение инвестиционного проекта предусмотрено документами территориального планирования, и (или) правилами землепользования и застройки, и (или) документацией по планировке территории и соответствует требованиям [земельного законодательства](#);

- планируемый суммарный объем капитальных вложений в рамках реализации инвестиционного проекта составляет не менее:

200 миллионов рублей для инвестиционных проектов, реализуемых (планируемых к реализации) на территории города Омска или муниципального округа Омский район Омской области;

50 миллионов рублей для инвестиционных проектов, реализуемых (планируемых к реализации) на территории иных муниципальных округов (районов) Омской области;

- наличие у инвестора собственных и (или) привлекаемых средств для реализации инвестиционного проекта в объеме не менее 20 процентов от общей стоимости инвестиционного проекта;

- инвестиционный проект содержит достоверные сведения о показателях, которые будут достигнуты при реализации инвестиционного проекта (размещении объекта), а также о возможности достижения указанных показателей.

Концепция и параметры инвестиционного проекта, а также сроки осуществления мероприятий в рамках инвестиционного проекта определяются инвестиционным соглашением. Сторонами инвестиционного соглашения являются Правительство Омской области и инвестор, а в случае, если реализация инвестиционного проекта предусматривается на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности, также орган местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализован инвестиционный проект.

Порядок заключения, мониторинга хода реализации, изменения и расторжения инвестиционного соглашения, типовая форма инвестиционного соглашения утверждаются Правительством Омской области;

Информация об изменениях: Пункт 2 изменен с 15 декабря 2024 г. - [Закон Омской области от 3 декабря 2024 г. N 2769-ОЗ](#)
[См. предыдущую редакцию](#)

2) инвестиционный проект предполагает создание и развитие индустриального (промышленного) парка, и (или) промышленного технопарка, и (или) технопарка в сфере высоких технологий на территории Омской области;

Информация об изменениях: Пункт 3 изменен с 11 июля 2025 г. - [Закон Омской области от 27 июня 2025 г. N 2858-ОЗ](#)
[См. предыдущую редакцию](#)

3) инвестиционный проект по строительству многоквартирного дома (многоквартирных домов) на земельном участке, не обремененном объектом незавершенного строительства, общей площадью жилых помещений не менее 5 тысяч квадратных метров предусматривает осуществление одного из следующих мероприятий:

- передача жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), строительство которого (которых) предусматривается в границах земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации инвестиционного проекта, и (или) в ином многоквартирном доме (иных многоквартирных домах) на территории муниципального образования Омской области, в границах которого реализуется инвестиционный проект, введенном (введенных) в эксплуатацию не ранее чем за пять лет до дня обращения инвестора с предложением о передаче жилых помещений или износ которого (которых) составляет не более 20 процентов, в собственность гражданам, включенным в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Омской области, порядок формирования и применения которого определяется Правительством Омской области (далее соответственно - реестр пострадавших граждан, пострадавшие граждане) (при этом в первоочередном порядке жилые помещения передаются в собственность пострадавшим гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов, включенных в единый реестр проблемных объектов в соответствии со [статьей 23.1](#) 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" (далее - ЕРПО)), а в случае, если на момент передачи жилых помещений из реестра пострадавших граждан будут исключены все граждане, - в собственность Омской области и (или) муниципального образования Омской области, на территории которого реализуется инвестиционный проект, в размере не менее 7 процентов от общей площади жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), строительство которого (которых) предусматривается в границах земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации инвестиционного проекта;

- завершение строительства расположенного на ином земельном участке многоквартирного дома, включенного в ЕРПО, и передача соответствующих жилых помещений в данном многоквартирном доме в собственность пострадавшим гражданам.

Реализация указанных в настоящем пункте мероприятий, сроки их выполнения, иные параметры инвестиционного проекта определяются соглашением, заключаемым между Правительством Омской области и инвестором, а в случае передачи жилых помещений в собственность муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализован инвестиционный проект, также и органом местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализован инвестиционный проект.

Порядок заключения указанного соглашения, типовая форма и порядок реализации указанного

соглашения, а также порядок передачи помещений утверждаются Правительством Омской области;

Информация об изменениях: Пункт 4 изменен с 11 июля 2025 г. - [Закон Омской области от 27 июня 2025 г. N 2858-ОЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

4) инвестиционный проект по реализации жилищного и иного строительства предусматривает выполнение следующих мероприятий:

- обеспечение подготовки и утверждения документации по планировке территории;
- строительство и ввод в эксплуатацию на арендованном земельном участке (арендованных земельных участках) в совокупности не менее 50 тысяч квадратных метров площади жилых помещений;
- разработка и передача в собственность муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализован инвестиционный проект, проектной документации, в отношении которой получено положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, на объекты улично-дорожной сети (автомобильные дороги общего пользования местного значения), предусмотренные документацией по планировке территории в границах земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации инвестиционного проекта;

- передача в собственность Омской области и (или) муниципального образования Омской области, в границах которого реализуется инвестиционный проект, и (или) пострадавшим гражданам, а в случае, если на момент передачи жилых помещений из реестра пострадавших граждан будут исключены все граждане, - в собственность Омской области и (или) муниципального образования Омской области, в границах которого реализуется инвестиционный проект, жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), строительство которого (которых) предусматривается в границах земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации инвестиционного проекта, и (или) в ином многоквартирном доме (многоквартирных домах) на территории муниципального образования Омской области, в границах которого реализуется инвестиционный проект, введенном (введенных) в эксплуатацию не ранее чем за пять лет до дня обращения инвестора с предложением о передаче жилых помещений или износ которого (которых) составляет не более 20 процентов, в размере 5 процентов от общей площади жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), строительство которого (которых) предусматривается в границах земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации инвестиционного проекта;

- строительство и ввод в эксплуатацию объектов образования (дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций), сетей инженерно-технического обеспечения, проходящих до границ земельных участков, на которых планируется строительство объектов регионального и местного значения, решение о строительстве которых не принято инвестором, предусмотренных документацией по планировке территории, в границах земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации инвестиционного проекта, и их безвозмездная передача в собственность муниципального образования Омской области, в границах которого реализуется инвестиционный проект;

- передача в собственность муниципального образования Омской области, в границах которого реализуется инвестиционный проект, нежилых помещений в целях предоставления помещения для работы на обслуживаемом административном участке сотруднику, замещающему должность участкового уполномоченного полиции, в соответствии с требованиями законодательства;

- передача в собственность муниципального образования Омской области, в границах которого реализуется инвестиционный проект, нежилых помещений для дальнейшей передачи в безвозмездное пользование акционерному обществу "Почта России" (его структурному подразделению) в целях размещения объектов почтовой связи.

Реализация указанных в настоящем пункте мероприятий, сроки их выполнения, иные параметры инвестиционного проекта определяются соглашением, заключаемым между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализован инвестиционный проект, и инвестором.

Порядок заключения указанного соглашения, типовая форма и порядок реализации указанного соглашения, а также порядок передачи помещений утверждаются Правительством Омской области.

Информация об изменениях: Статья 4 дополнена пунктом 5 с 11 июля 2025 г. - [Закон Омской области от 27 июня 2025 г. N 2858-ОЗ](#)

5) инвестиционный проект по строительству многоквартирного дома (многоквартирных домов) на земельном участке (земельных участках), на котором (которых) располагаются признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирные дома, не обремененные

правами третьих лиц, либо на ином земельном участке предусматривает выполнение следующих мероприятий:

- обеспечение подготовки и утверждения документации по планировке территории;
- снос многоквартирного дома, признанного в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу (если строительство осуществляется на земельном участке, на котором располагается признанный в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу многоквартирный дом);
- строительство и ввод в эксплуатацию на арендованном земельном участке (арендованных земельных участках) в совокупности не менее 3 тысяч квадратных метров площади жилых помещений;
- передача в течение 6 месяцев со дня заключения соглашения о реализации инвестиционного проекта жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) на территории муниципального образования Омской области, в границах которого реализуется инвестиционный проект, введенном (введенных) в эксплуатацию не ранее чем за пять лет до дня обращения инвестора с предложением о передаче жилых помещений или износ которого (которых) составляет не более 20 процентов, или передача жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), строительство которого (которых) предусматривается в границах земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации инвестиционного проекта, в собственность муниципального образования Омской области, в границах которого реализуется инвестиционный проект, в размере не менее 7 процентов от общей площади жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), строительство которого (которых) предусматривается в границах земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации инвестиционного проекта.

Реализация указанных в настоящем пункте мероприятий, сроки их выполнения, иные параметры инвестиционного проекта определяются соглашением, заключаемым между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализован инвестиционный проект, и инвестором.

Порядок заключения указанного соглашения, типовая форма и порядок реализации указанного соглашения, а также порядок передачи помещений утверждаются Правительством Омской области;

Информация об изменениях: Статья 4 дополнена пунктом 6 с 11 июля 2025 г. - Закон Омской области от 27 июня 2025 г. N 2858-ОЗ

б) инвестиционный проект по строительству многоквартирного дома (многоквартирных домов) на земельном участке, не обремененном объектом незавершенного строительства, предусматривает выполнение следующих мероприятий:

- обеспечение подготовки и утверждения документации по планировке территории;
- строительство и ввод в эксплуатацию на арендованном земельном участке (арендованных земельных участках), не обремененном (не обремененных) объектом незавершенного строительства, в совокупности не менее 50 тысяч квадратных метров площади жилых помещений;
- принятие инвестором обязательств по передаче в собственность пострадавшим гражданам жилых помещений в ином многоквартирном доме (многоквартирных домах) на территории муниципального образования Омской области, в границах которого реализуется инвестиционный проект, введенном (введенных) в эксплуатацию не ранее чем за пять лет до дня обращения инвестора с предложением о передаче жилых помещений или износ которого (которых) составляет не более 20 процентов, или по предоставлению денежной выплаты по соглашению с ними и (или) принятие инвестором обязательств по достройке многоквартирного дома (многоквартирных домов), денежные средства для строительства которого (которых) привлечены от пострадавших граждан, по предоставлению таким пострадавшим гражданам жилых помещений в данных многоквартирных домах или денежной выплаты по соглашению с ними, а также по передаче некоммерческой организации "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Омской области" (далее - Фонд) жилых помещений в достроенном многоквартирном доме (многоквартирных домах), по которым заключены в соответствии с законодательством договоры уступки прав требования (цессии).

Реализация указанных в настоящем пункте мероприятий, сроки их выполнения, иные параметры инвестиционного проекта (включая количество пострадавших граждан, которым будут передаваться жилые помещения или предоставляться денежные выплаты, количество жилых помещений, которые будут передаваться Фонду) определяются соглашением, заключаемым между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализован инвестиционный проект, и инвестором.

Порядок заключения указанного соглашения, типовая форма и порядок реализации указанного соглашения, а также порядок передачи помещений (предоставления денежной выплаты) утверждаются Правительством Омской области;

Информация об изменениях: Статья 4 дополнена пунктом 7 с 11 июля 2025 г. - Закон Омской области от 27 июня 2025 г. N 2858-ОЗ

7) инвестиционный проект по реализации жилищного и иного строительства предусматривает выполнение следующих мероприятий:

- обеспечение подготовки и утверждения документации по планировке территории;
- строительство и ввод в эксплуатацию на арендованном земельном участке (арендованных земельных участках), не обремененном (не обремененных) объектом незавершенного строительства, в совокупности не менее 250 тысяч квадратных метров площади жилых помещений;
- принятие инвестором обязательств по строительству в границах земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации инвестиционного проекта, объектов инновационной образовательной среды, относящихся к кампусу, общей площадью не менее 10 тысяч квадратных метров и передаче построенных и введенных в эксплуатацию соответствующих объектов капитального строительства в собственность Омской области или по передаче жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), строительство которого (которых) предусматривается в границах земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации инвестиционного проекта, в собственность Омской области в размере не менее 5 процентов от общей площади жилых помещений в таком многоквартирном доме (таких многоквартирных домах) в целях их предоставления в порядке и в соответствии с требованиями, установленными законодательством, научным работникам (исследователям) и (или) педагогическим работникам, участвующим в реализации организациями, осуществляющими деятельность на территории кампуса, научных и (или) научно-технических проектов и (или) образовательных программ высшего образования;
- строительство и ввод в эксплуатацию объектов образования (дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций), предусмотренных документацией по планировке территории, в границах земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации инвестиционного проекта, и их безвозмездная передача в собственность муниципального образования Омской области, в границах которого реализуется инвестиционный проект.

Реализация указанных в настоящем пункте мероприятий, сроки их выполнения, иные параметры инвестиционного проекта определяются соглашением, заключаемым между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализован инвестиционный проект, и инвестором.

Порядок заключения указанного соглашения, типовая форма и порядок реализации указанного соглашения, а также порядок передачи объектов, помещений утверждаются Правительством Омской области;

Информация об изменениях: Статья 4 дополнена пунктом 8 с 11 июля 2025 г. - Закон Омской области от 27 июня 2025 г. N 2858-ОЗ

8) инвестиционный проект по реализации жилищного и иного строительства предусматривает выполнение следующих мероприятий:

- обеспечение подготовки и утверждения документации по планировке территории;
- строительство и ввод в эксплуатацию на арендованном земельном участке (арендованных земельных участках), не обремененном (не обремененных) объектом незавершенного строительства, в совокупности не менее 50 тысяч квадратных метров площади жилых помещений;
- принятие инвестором обязательств по строительству на территории муниципального образования Омской области, в границах которого реализуется инвестиционный проект, демонстрационных спортивных сооружений (стадиона, спортивно-зрелищных залов) общей площадью не менее 10 тысяч квадратных метров и передаче построенных и введенных в эксплуатацию соответствующих объектов капитального строительства в собственность Омской области.

Реализация указанных в настоящем пункте мероприятий, сроки их выполнения, иные параметры инвестиционного проекта определяются соглашением, заключаемым между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализован инвестиционный проект, и инвестором.

Порядок заключения указанного соглашения, типовая форма и порядок реализации указанного соглашения, а также порядок передачи объекта капитального строительства (объектов капитального строительства) утверждаются Правительством Омской области.

Информация об изменениях: Статья 5 изменена с 16 февраля 2024 г. - Закон Омской области от 5

февраля 2024 г. N 2662-ОЗ

[См. предыдущую редакцию](#)

Статья 5. Порядок определения соответствия объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным настоящим Законом

Определение соответствия объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным настоящим Законом, осуществляется в [порядке](#), установленном Губернатором Омской области.

Временно исполняющий обязанности
Губернатора Омской области

В.И. Назаров

г. Омск
16 июля 2015 года
N 1772-ОЗ