



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в Градостроительный кодекс  
Российской Федерации и отдельные законодательные акты  
Российской Федерации**

Принят Государственной Думой

4 июля 2014 года

Одобен Советом Федерации

9 июля 2014 года

**Статья 1**

Главу 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2006, № 1, ст. 21; № 52, ст. 5498; 2007, № 45, ст. 5417; 2008, № 20, ст. 2251; № 30, ст. 3616; 2009, № 29, ст. 3601; № 52, ст. 6419; 2011, № 13, ст. 1688; № 17, ст. 2310; № 30, ст. 4594; № 50, ст. 7343; 2012, № 47, ст. 6390; № 53, ст. 7614, 7643; 2013, № 30, ст. 4080; № 52, ст. 6961; Российская газета, 2014, 27 июня) дополнить статьями 46<sup>5</sup> - 46<sup>8</sup> следующего содержания:



**«Статья 46<sup>5</sup>. Договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса**

1. В целях строительства многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, в которых все жилые помещения или определенный в соответствии с частью 6 настоящей статьи минимальный объем жилых помещений соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (далее также - жилье экономического класса), и подлежат передаче или продаже по заключенным в сроки, указанные в части 10 настоящей статьи, договорам участия в долевом строительстве такого дома в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса) или договорам купли-продажи жилья экономического класса гражданам, имеющим в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации право на приобретение жилья экономического класса (далее - граждане,

имеющие право на приобретение жилья экономического класса), и (или) по государственным и (или) муниципальным контрактам на приобретение жилья экономического класса, заключается договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса. Цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения по таким договорам участия в долевом строительстве, договорам купли-продажи, государственным, муниципальным контрактам не может превышать цену, указанную в протоколе о результатах аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, либо в случаях, предусмотренных частями 24 - 26 статьи 46<sup>7</sup> настоящего Кодекса, начальную цену предмета аукциона (далее в настоящей статье - максимальная цена одного квадратного метра жилья экономического класса).

2. Договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса заключается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса в соответствии с данным договором, с победителем аукциона на право заключения данного договора или лицом, имеющим право заключить

данный договор в соответствии с частями 24 - 27 статьи 46<sup>7</sup> настоящего Кодекса (далее в настоящей статье - лицо, заключившее договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса).

3. Отдельные права и обязанности указанных в части 2 настоящей статьи исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления по договору об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, предусмотренные частями 4 и 5 настоящей статьи, могут осуществляться уполномоченными исполнительными органами государственной власти, органами местного самоуправления и юридическими лицами в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами либо заключенными с указанными в части 2 настоящей статьи исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления соглашениями (договорами).

4. В договоре об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса содержатся:

1) сведения о земельном участке, предоставляемом лицу, заключившему данный договор, для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса;

2) обязательство лица, заключившего данный договор, обеспечить строительство на земельном участке многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, в которых все жилые помещения или определенный в соответствии с частью 6 настоящей статьи минимальный объем жилых помещений соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса, и ввод такого дома в эксплуатацию, максимальный срок выполнения этого обязательства;

3) обязательство лица, заключившего данный договор, заключить в сроки, указанные в части 10 настоящей статьи, с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса или договоры купли-продажи жилья экономического класса в отношении жилых помещений в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки, строительство которых осуществляется в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей максимальной цены одного квадратного метра жилья экономического класса;

4) максимальная цена одного квадратного метра жилья экономического класса;

5) право лица, заключившего данный договор, по истечении срока, предусмотренного пунктом 2 части 10 настоящей статьи, на распоряжение предусмотренными пунктом 2 настоящей части жилыми помещениями без ограничений, установленных данным договором;

6) максимальная доля общей площади нежилых помещений в многоквартирном доме, за исключением помещений общего пользования, в общей площади всех жилых и нежилых помещений в таком доме, если данным договором предусмотрено строительство многоквартирного дома;

7) обязательство лица, заключившего данный договор, осуществить предусмотренные данным договором мероприятия по благоустройству земельного участка, указанного в пункте 1 настоящей части, в том числе озеленению, в срок, установленный данным договором в соответствии с пунктом 2 настоящей части;

8) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, заключивших данный договор, обеспечить своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществление мероприятий, необходимых для подключения (технологического присоединения) построенного в соответствии с данным договором объекта капитального строительства к

сетям инженерно-технического обеспечения, максимальный срок выполнения этого обязательства, который не может превышать срок, установленный данным договором в соответствии с пунктом 2 настоящей части;

9) способы и размер обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из данного договора;

10) срок действия данного договора;

11) ответственность сторон данного договора за его неисполнение или ненадлежащее исполнение.

5. Договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса может содержать:

1) обязательства сторон данного договора заключить государственные и (или) муниципальные контракты на приобретение жилья экономического класса по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей максимальной цены одного квадратного метра жилья экономического класса, и в сроки, указанные в части 10 настоящей статьи. Включение в данный договор условия о безвозмездной передаче жилья экономического класса в государственную или муниципальную собственность не допускается;

2) способы, размеры государственной и (или) муниципальной поддержки строительства жилья экономического класса в рамках данного

договора, предоставляемой в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, и сроки ее предоставления;

3) иные условия.

6. В случае, если договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса предусмотрено строительство многоквартирного дома, жилого дома блокированной застройки, в которых минимальный объем жилых помещений соответствует условиям отнесения к жилью экономического класса, условием данного договора также является условие о минимальном количестве и (или) минимальной общей площади таких жилых помещений в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки, которые устанавливаются извещением о проведении аукциона на право заключения данного договора.

7. Передача лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, прав и обязанностей по данному договору допускается лицу, которое соответствует требованиям, установленным статьей 46<sup>8</sup> настоящего Кодекса, при наличии согласия в письменной форме исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, заключивших данный договор.



8. Лицо, заключившее договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, обязано по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, представлять в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, заключившие данный договор:

1) информацию о возникновении у данного лица права привлекать денежные средства на основании договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, и о цене одного квадратного метра общей площади жилого помещения по указанным договорам, которая не может превышать максимальную цену одного квадратного метра жилья экономического класса;

2) информацию о вводе многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки в эксплуатацию, о цене одного квадратного метра общей площади жилого помещения по указанным договорам, которая не может превышать максимальную цену одного квадратного метра жилья экономического класса. Эта информация должна быть представлена в течение трех рабочих дней со дня получения разрешения на ввод таких

домов в эксплуатацию, за исключением случаев, если в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки в отношении всех жилых помещений, подлежащих продаже или передаче по максимальной цене одного квадратного метра жилья экономического класса, заключены договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, государственные и (или) муниципальные контракты и (или) предусмотрено заключение государственных и (или) муниципальных контрактов в соответствии с пунктом 1 части 5 настоящей статьи;

3) проекты договоров купли-продажи жилья экономического класса, договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса, а также сведения о жилых помещениях, являющихся предметом указанных договоров;

4) информацию о сроке заключения договоров купли-продажи жилья экономического класса, договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса, установленном в соответствии с частью 10 настоящей статьи.

9. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, заключившие договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, обеспечивают размещение на официальном сайте субъекта Российской Федерации, на

территории которого расположен указанный в пункте 1 части 4 настоящей статьи земельный участок, в сети «Интернет» и на официальном сайте поселения или городского округа (при наличии официального сайта поселения или городского округа) в сети «Интернет» по месту расположения такого земельного участка указанных в части 8 настоящей статьи информации и проектов договоров в течение трех рабочих дней со дня представления указанных информации и проектов договоров лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

10. Лицо, заключившее договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, обязано заключить с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, договоры:

1) участия в долевом строительстве жилья экономического класса в период со дня размещения в соответствии с частью 9 настоящей статьи информации, указанной в пункте 1 части 8 настоящей статьи, до дня ввода в эксплуатацию многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, строящихся в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

2) купли-продажи жилья экономического класса в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки, построенных в

соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в течение шести месяцев со дня ввода в эксплуатацию такого дома.

**Статья 46<sup>6</sup>. Договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса**

1. Комплексное освоение территории в целях строительства жилья экономического класса осуществляется в соответствии с договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, заключенным в порядке и на условиях, которые предусмотрены настоящей статьей, и включает в себя:

- 1) подготовку документации по планировке территории (при отсутствии такой документации);
- 2) образование земельных участков в границах этой территории;
- 3) строительство на земельных участках в границах этой территории многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства при условии, что все жилые помещения в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки и (или) все объекты индивидуального жилищного строительства либо определенный в соответствии с частью 6 настоящей статьи их минимальный объем соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежат передаче или продаже по договорам участия в долевом строительстве жилья

экономического класса, договорам купли-продажи жилья экономического класса гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, и (или) по государственным и (или) муниципальным контрактам, если заключение государственных и (или) муниципальных контрактов предусмотрено договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

4) строительство на земельных участках в границах этой территории иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории, в том числе объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур.

2. Договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса заключается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса, с победителем аукциона на право заключения данного договора или лицом, имеющим право заключить данный договор в соответствии с частями 24 - 27 статьи 46<sup>7</sup> настоящего Кодекса (далее в настоящей статье - лицо, заключившее договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса).

3. Отдельные права и обязанности указанных в части 2 настоящей статьи исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления по договору о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, предусмотренные частями 4 и 5 настоящей статьи, могут осуществляться уполномоченными исполнительными органами государственной власти, органами местного самоуправления и юридическими лицами в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами либо заключенными с указанными в части 2 настоящей статьи исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления соглашениями (договорами).

4. В договоре о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса содержатся:

1) сведения о земельном участке, предоставляемом лицу, заключившему данный договор, для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса;

2) обязательство лица, заключившего данный договор, подготовить документацию по планировке территории (при отсутствии такой документации), максимальный срок ее подготовки;

3) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления обеспечить рассмотрение и утверждение документации по планировке территории в порядке, установленном настоящим Кодексом, максимальный срок выполнения этого обязательства;

4) обязательство сторон данного договора осуществить на земельном участке, указанном в пункте 1 настоящей части, или на земельных участках, образованных из указанного земельного участка, предусмотренные данным договором мероприятия по благоустройству, в том числе озеленению, и сроки их осуществления;

5) обязательство лица, заключившего данный договор, осуществить образование земельных участков из земельного участка, указанного в пункте 1 настоящей части, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в том числе обеспечить за свой счет выполнение в отношении таких земельных участков в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таких земельных участках, и обратиться с заявлением об осуществлении

государственного кадастрового учета таких земельных участков, максимальные сроки выполнения этого обязательства;

6) право лица, заключившего данный договор, обратиться без доверенности с заявлением о государственной регистрации государственной или муниципальной собственности на земельные участки, образованные в соответствии с пунктом 5 настоящей части;

7) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, заключивших данный договор, предоставить в соответствии с земельным законодательством лицу, заключившему данный договор, земельные участки, образованные в соответствии с пунктом 5 настоящей части и необходимые такому лицу для исполнения обязательств по данному договору, в аренду без проведения торгов;

8) обязательство сторон данного договора обеспечить строительство на земельном участке, в отношении которого заключен данный договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка, объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур в соответствии с проектом планировки территории, и ввод указанных объектов в эксплуатацию, максимальные сроки выполнения этого обязательства;



9) обязательство лица, заключившего данный договор, обеспечить строительство многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства при условии, что все жилые помещения в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки и (или) все объекты индивидуального жилищного строительства либо определенный в соответствии с частью 6 настоящей статьи их минимальный объем соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежат передаче или продаже по договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса, договорам купли-продажи жилья экономического класса гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, максимальные сроки выполнения этого обязательства;

10) обязательство лица, заключившего данный договор, обеспечить строительство иных, не указанных в пунктах 8 и 9 настоящей части объектов в соответствии с проектом планировки территории, максимальные сроки выполнения этого обязательства;

11) обязательство лица, заключившего данный договор, заключить в сроки, предусмотренные частью 10 статьи 46<sup>5</sup> настоящего Кодекса, с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, договоры участия в долевом строительстве жилья экономического

класса, договоры купли-продажи жилья экономического класса в отношении указанных в пункте 9 настоящей части жилых помещений, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей цены, указанной в протоколе о результатах аукциона на право заключения данного договора, либо в случаях, предусмотренных частями 24 - 26 статьи 46<sup>7</sup> настоящего Кодекса, начальной цены предмета такого аукциона (далее в настоящей статье - максимальная цена одного квадратного метра жилья экономического класса);

12) максимальная цена одного квадратного метра жилья экономического класса;

13) право лица, заключившего данный договор, по истечении срока, предусмотренного пунктом 2 части 10 статьи 46<sup>5</sup> настоящего Кодекса, на распоряжение указанными в пункте 9 настоящей части жилыми помещениями, в том числе объектами индивидуального жилищного строительства, без ограничений, установленных данным договором;

14) обязательство сторон данного договора обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории, в том числе по вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства, в соответствии с графиком осуществления мероприятий в предусмотренные указанным графиком сроки, максимальный срок заключения

дополнительного соглашения к данному договору, предусматривающего указанный график;

15) способы и размер обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из данного договора;

16) срок действия данного договора;

17) ответственность сторон данного договора за его неисполнение или ненадлежащее исполнение.

5. Договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса может содержать:

1) обязательства сторон данного договора заключить государственные и (или) муниципальные контракты на приобретение жилья экономического класса по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей максимальной цены одного квадратного метра жилья экономического класса, и в сроки, указанные в части 10 статьи 46<sup>5</sup> настоящего Кодекса. Включение в данный договор условия о безвозмездной передаче жилья экономического класса в государственную или муниципальную собственность не допускается;

2) способы, размеры государственной и (или) муниципальной поддержки строительства жилья экономического класса в рамках данного договора, предоставляемой в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации,

законами субъектов Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, и сроки ее предоставления;

3) обязательство лица, заключившего данный договор, передать объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, строительство которых осуществлялось за счет средств этого лица, в государственную или муниципальную собственность либо передать сети инженерно-технического обеспечения, их элементы, строительство которых осуществлялось за счет средств этого лица, в собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, перечень указанных объектов, сетей, их элементов и условия такой передачи;

4) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа строительство и (или) реконструкцию за границами указанного в пункте 1 части 4 настоящей статьи земельного участка объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границах указанного земельного участка построенных

и (или) реконструированных объектов коммунальной инфраструктуры, максимальные сроки выполнения этого обязательства;

5) максимальная доля общей площади зданий (за исключением многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур) и нежилых помещений в многоквартирных домах (за исключением помещений общего пользования) в общей площади всех зданий, строительство которых предусматривается в границах территории, подлежащей комплексному освоению в целях строительства жилья экономического класса;

б) иные условия.

6. В случае, если договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса предусмотрено строительство многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства при условии, что минимальный объем жилых помещений в таких многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства соответствует условиям отнесения к жилью экономического класса, условием данного договора является условие о минимальном количестве и (или)

минимальной общей площади таких жилых помещений, которые устанавливаются извещением о проведении аукциона на право заключения данного договора.

7. В срок, предусмотренный договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, стороны данного договора обязаны заключить дополнительное соглашение к данному договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению этой территории (в том числе по строительству и вводу в эксплуатацию многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, указанных в пункте 9 части 4 настоящей статьи) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания выполнения соответствующих работ.

8. Прекращение существования земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса, в связи с его разделом или возникновением у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных данным договором.

9. К договорам о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса применяются положения, предусмотренные частями 7 - 10 статьи 46<sup>5</sup> настоящего Кодекса.

**Статья 46<sup>7</sup>. Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса**

1. Решение о проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (далее также в настоящей статье - аукцион) принимается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на заключение данных договоров в соответствии с настоящим Кодексом.

2. Организатором аукциона наряду с исполнительным органом государственной власти, органом местного самоуправления, указанными в части 1 настоящей статьи, может являться специализированная организация, действующая на основании договора с указанными органами.

3. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, указанные в части 1 настоящей статьи, определяют начальную цену предмета аукциона и условия договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса

или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса. Указанные исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления вправе установить требование о внесении денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в аукционе и размер такого обеспечения.

4. Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, величину снижения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»).

5. Участниками аукциона могут быть юридические лица, соответствующие требованиям, указанным в статье 46<sup>8</sup> настоящего Кодекса.

6. Аукцион проводится путем снижения начальной цены предмета аукциона, указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона», который не может превышать три процента начальной цены предмета аукциона.

7. Начальная цена предмета аукциона определяется как цена одного квадратного метра общей площади жилых помещений в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, которые соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса и в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или



договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которого является предметом аукциона, подлежат продаже или передаче по договорам купли-продажи жилья экономического класса или договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, и (или) по государственным и (или) муниципальным контрактам. Начальная цена предмета аукциона устанавливается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, указанными в части 1 настоящей статьи, в размере, не превышающем восьмидесяти процентов рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади таких жилых помещений, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности не ранее чем за тридцать дней до даты опубликования извещения о проведении аукциона, или максимальной цены жилья экономического класса, установленной Правительством Российской Федерации в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения, если такая цена установлена Правительством Российской Федерации на дату принятия решения о проведении аукциона.

8. Извещение о проведении аукциона должно содержать следующие сведения:

- 1) предмет аукциона;
- 2) сведения о земельном участке, предоставляемом для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса;
- 3) сведения об исполнительном органе государственной власти или органе местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, и о реквизитах такого решения;
- 4) сведения об организаторе аукциона;
- 5) место, дата, время и порядок проведения аукциона;
- 6) минимальное количество жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежащих продаже или передаче на условиях, предусмотренных договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых является предметом аукциона, и (или) минимальная общая площадь таких жилых помещений, за исключением случаев, если в соответствии с данным договором все жилые помещения должны соответствовать условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежат продаже или передаче на условиях, предусмотренных данным договором;

- 7) начальная цена предмета аукциона;
- 8) «шаг аукциона»;
- 9) способ и размер обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;
- 10) форма заявки на участие в аукционе, порядок приема заявок, адрес места приема заявок, даты и время начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 11) размер и порядок внесения денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в аукционе, банковские реквизиты счета организатора аукциона для перечисления указанных денежных средств, если решением о проведении аукциона предусмотрено требование об обеспечении заявки на участие в аукционе;
- 12) требования к участникам аукциона в соответствии со статьей 46<sup>8</sup> настоящего Кодекса;
- 13) размер арендной платы за земельный участок;
- 14) сведения о наличии ограничений (обременений), установленных в отношении земельного участка;
- 15) технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства, которые будут

построены на земельном участке, к сетям инженерно-технического обеспечения, размер платы за подключение (технологическое присоединение), если предметом аукциона является право на заключение договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

16) примерный перечень мероприятий по подключению (технологическому присоединению) объектов капитального строительства, которые будут построены в границах территории, подлежащей комплексному освоению в целях строительства жилья экономического класса, к сетям инженерно-технического обеспечения, примерные затраты на осуществление таких мероприятий и источники финансирования этих затрат, если предметом аукциона является право на заключение договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

17) сведения об исполнительных органах государственной власти, органах местного самоуправления и о юридических лицах, осуществляющих в соответствии с частью 3 статьи 46<sup>5</sup> и частью 3 статьи 46<sup>6</sup> настоящего Кодекса отдельные права и обязанности исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, которые должны заключить договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении

территории в целях строительства жилья экономического класса, по данному договору.

9. Извещение о проведении аукциона размещается организатором аукциона на официальном сайте в сети «Интернет» не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения указанного в этом извещении земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

10. Обязательными приложениями к размещенному на официальном сайте в сети «Интернет» извещению о проведении аукциона являются:

1) проект договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

2) проект договора аренды земельного участка, предоставляемого для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса;

3) проект договора подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в случае проведения аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

11. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, указанные в части 1 настоящей статьи, вправе принять решение об отказе в проведении аукциона не позднее чем за пятнадцать дней до дня проведения аукциона. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте в сети «Интернет» и публикуется в соответствии с частью 9 настоящей статьи организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия такого решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить лиц, подавших заявки на участие в аукционе, об отказе в проведении аукциона.

12. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный извещением о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме. В случае, если установлено требование об обеспечении заявки на участие в аукционе, в заявке должны быть указаны

банковские реквизиты счета для возврата денежных средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в аукционе;

2) документы, указанные в частях 6 и 7 статьи 46<sup>8</sup> настоящего Кодекса;

3) документы, подтверждающие внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в аукционе, в случае, если установлено требование об обеспечении заявки на участие в аукционе.

13. Организатор аукциона не вправе требовать представление документов, которые не указаны в части 12 настоящей статьи.

14. Прием заявок на участие в аукционе прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона. Заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока приема заявок, возвращается в день ее поступления заявителю.

15. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

16. Заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона.

17. Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставление определенных в части 12 настоящей статьи документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в аукционе на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае, если установлено требование об обеспечении заявки на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое не соответствует установленным статьей 46<sup>8</sup> настоящего Кодекса требованиям к участникам аукциона.

18. Отказ в допуске к участию в аукционе по основаниям, которые не предусмотрены частью 17 настоящей статьи, не допускается.

19. Организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе. Протокол рассмотрения заявок должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, о датах подачи заявок, о внесенных в качестве обеспечения заявки денежных средствах, если решением о проведении аукциона установлено требование об обеспечении заявки на участие в аукционе, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола



рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и не позднее чем на следующий день после дня его подписания размещается на официальном сайте в сети «Интернет».

20. Заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в их отношении решениях не позднее дня, следующего за днем подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе.

21. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наименьшую цену предмета аукциона.

22. Результаты аукциона оформляются протоколом о результатах аукциона, который подписывается организатором аукциона в течение одного дня со дня проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в сети «Интернет» в течение одного рабочего дня со дня его подписания. В протоколе о результатах аукциона указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона;

3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;

4) наименование и место нахождения победителя аукциона и участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

23. Договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых являлось предметом аукциона, заключается с победителем аукциона в срок не ранее чем через десять дней со дня размещения протокола о результатах аукциона на официальном сайте в сети «Интернет», но не позднее чем через тридцать дней со дня его размещения на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по цене предмета аукциона, предложенной победителем аукциона.

24. В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается не состоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и подавший указанную заявку заявитель соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона,

информация о соответствии единственной заявки на участие в аукционе и подавшего ее заявителя всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона размещается на официальном сайте в сети «Интернет» в течение одного рабочего дня со дня ее рассмотрения. Такой заявитель не ранее чем через десять дней со дня размещения этой информации на официальном сайте в сети «Интернет», но не позднее чем через тридцать дней со дня ее размещения вправе заключить договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых являлось предметом аукциона, а исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о проведении аукциона, обязаны заключить данный договор с таким заявителем на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по начальной цене предмета аукциона.

25. В случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается не состоявшимся. Если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, такой участник аукциона не

ранее чем через десять дней со дня размещения на официальном сайте в сети «Интернет» протокола рассмотрения заявок, но не позднее чем через тридцать дней со дня его размещения вправе заключить договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых являлось предметом аукциона, а исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о проведении аукциона, обязаны заключить данный договор с таким участником аукциона на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по начальной цене предмета аукциона.

26. В случае, если в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона, либо в случае, если после троекратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более низкую цену предмета аукциона, аукцион признается не состоявшимся. В случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине участия в нем единственного участника аукциона, такой участник аукциона не ранее чем через десять дней со дня размещения на официальном сайте в сети «Интернет» протокола о результатах аукциона,

но не позднее чем через тридцать дней со дня его размещения вправе заключить договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых являлось предметом аукциона, а исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о проведении аукциона, обязаны заключить данный договор с таким участником аукциона на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по начальной цене предмета аукциона.

27. В случае, если победитель аукциона уклонился от заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых являлось предметом аукциона, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о проведении аукциона, вправе обратиться в суд с требованием о возмещении убытков, причиненных уклонением победителя аукциона от заключения данного договора, или заключить данный договор с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, в срок не ранее чем через тридцать дней со дня размещения протокола о результатах аукциона на официальном сайте в

сети «Интернет», но не позднее чем через пятьдесят дней со дня его размещения на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по цене предмета аукциона, предложенной таким участником аукциона.

28. Договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса заключается с победителем аукциона или иным лицом, имеющим право на заключение данных договоров в соответствии с частями 24 - 27 настоящей статьи, одновременно с заключением договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и указанного в извещении о проведении аукциона.

29. До заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых являлось предметом аукциона, победитель аукциона или лицо, имеющее право на заключение данных договоров в соответствии с частями 24 - 27 настоящей статьи, должны предоставить обеспечение исполнения данного договора.

30. При заключении договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса,

право на заключение которых являлось предметом аукциона, изменение условий данного договора на основании соглашения сторон данного договора или по требованию одной из его сторон не допускается.

31. В случае, если решением о проведении аукциона предусмотрено требование об обеспечении заявок на участие в аукционе, организатор аукциона обязан вернуть внесенные в качестве такого обеспечения денежные средства:

1) заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в течение пяти рабочих дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок;

2) заявителю, отозвавшему свою заявку на участие в аукционе, в течение пяти рабочих дней со дня регистрации отзыва заявки. При этом в случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок указанные денежные средства возвращаются в порядке, установленном для участников аукциона, не победивших в нем;

3) заявителям в течение пяти рабочих дней со дня принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решения об отказе в проведении аукциона;

4) участникам аукциона, не победившим в нем, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона;

5) победителю аукциона в течение пяти рабочих дней со дня подписания договора об освоении территории в целях строительства жилья

экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых являлось предметом аукциона, и договора аренды соответствующего земельного участка;

б) лицам, имеющим право на заключение договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса в соответствии с частями 24 – 26 настоящей статьи, в течение пяти рабочих дней со дня признания аукциона несостоявшимся.

32. Победителю аукциона, уклонившемуся от заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса и (или) договора аренды соответствующего земельного участка, денежные средства, внесенные таким победителем в качестве обеспечения заявки на участие в аукционе, не возвращаются.

33. В случае, если договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых являлось предметом аукциона, не был



заклучен в сроки, предусмотренные настоящей статьей, организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.

34. Минимальное количество жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежащих продаже или передаче на условиях, предусмотренных договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых является предметом аукциона, и (или) минимальная общая площадь таких жилых помещений, за исключением случаев, если в соответствии с данным договором все жилые помещения должны соответствовать условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежат продаже или передаче на условиях, предусмотренных данным договором, устанавливаются не ниже указанных значений, определенных субъектами Российской Федерации, при условии, что указанные значения определены субъектами Российской Федерации.

**Статья 46<sup>8</sup>. Требования к участникам аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса**

1. Участником аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (далее также в настоящей статье – аукцион), за исключением случаев определения иных требований к участникам аукциона Правительством Российской Федерации, может быть признано юридическое лицо, соответствующее следующим обязательным требованиям:

1) осуществление юридическим лицом деятельности в качестве застройщика не менее чем три года при условии, что совокупный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее чем минимальный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, установленный в соответствии с частью 4 или 5 настоящей статьи и предусмотренный извещением о проведении аукциона;

2) наличие у юридического лица полученного в соответствии с настоящим Кодексом свидетельства о допуске к работам по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, строительство которых предусмотрено договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых является предметом аукциона;

3) непроведение ликвидации юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о введении внешнего управления или продлении его срока, о признании юридического лица несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки на участие в аукционе;

4) неприостановление деятельности юридического лица в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в аукционе;

5) отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в

соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», и в реестре недобросовестных застройщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», сведений о юридическом лице (в том числе об учредителях, о членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

б) соблюдение юридическим лицом нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности, установленных Правительством Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

7) отсутствие у юридического лица недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов участника аукциона, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период. Заявитель считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном законодательством Российской Федерации порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению на дату рассмотрения заявки на участие в аукционе не принято;

8) отсутствие у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера юридического лица судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у

которых такая судимость погашена или снята), а также неприменение в отношении указанных лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административного наказания в виде дисквалификации.

2. В случае, если участником аукциона является юридическое лицо, выступающее стороной договора простого товарищества, требования, предусмотренные частью 1 настоящей статьи, применяются в следующем порядке:

1) требования, предусмотренные пунктами 1 и 2 части 1 настоящей статьи, применяются в совокупности в отношении лиц, являющихся сторонами договора простого товарищества. При этом каждое лицо, являющееся стороной такого договора, обязано удовлетворять хотя бы одному из указанных требований в полном объеме;

2) требования, предусмотренные пунктами 3 - 8 части 1 настоящей статьи, применяются в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества.

3. Требования, предусмотренные частью 1 настоящей статьи, являются едиными для участников аукциона. Установление требований к

участникам аукциона, если эти требования не предусмотрены частью 1 настоящей статьи, не допускается.

4. Минимальный объем ввода многоквартирных домов или жилых домов блокированной застройки в эксплуатацию при проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса определяется как максимальная площадь многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, которые могут быть построены на предоставляемом по результатам такого аукциона земельном участке в соответствии с максимальными значениями предельных параметров разрешенного строительства, предусмотренных градостроительным регламентом.

5. Минимальный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию при проведении аукциона на право заключения договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса определяется как отношение максимальной площади многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства, которые могут быть построены в границах территории, подлежащей комплексному освоению, в соответствии с максимальными

значениями предельных параметров разрешенного строительства, предусмотренных градостроительным регламентом, к сроку, на который заключается данный договор.

6. В целях подтверждения выполнения предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 настоящей статьи требований к участникам аукциона заявители представляют в установленный извещением о проведении аукциона срок следующие документы:

1) копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, копии актов приемки объектов капитального строительства (за исключением случая, если застройщик является лицом, осуществляющим строительство) за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, копии документов, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, по установленной в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2007 года № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» форме федерального статистического наблюдения;

2) выписка из реестра членов саморегулируемой организации, членом которой является заявитель, с указанием сведений о наличии у заявителя свидетельства о допуске к работам по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов



капитального строительства, строительство которых предусмотрено договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых является предметом аукциона.

7. Заявители декларируют в письменной форме соответствие требованиям, предусмотренным пунктами 3 - 8 части 1 настоящей статьи. При этом соответствие заявителя требованию, предусмотренному пунктом 3 части 1 настоящей статьи, декларируется в части подтверждения отсутствия решения арбитражного суда о введении внешнего управления или о продлении его срока, о признании юридического лица несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства.

8. Организатор аукциона в установленном законодательством Российской Федерации порядке запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц, в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств, а также вправе проверить соответствие заявителей требованиям, указанным в части 1 настоящей статьи.».

## Статья 2

Статью 558 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 5, ст. 410) дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3. Особенности купли и продажи жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, определяются законом.».

## Статья 3

Внести в Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594; 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 27, ст. 3880; № 49, ст. 7061; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619; 2013, № 30, ст. 4072, 4083; Российская газета, 2014, 27 июня) следующие изменения:

1) в статье 25<sup>1</sup>:

а) дополнить пунктом 1<sup>1</sup> следующего содержания:

«1<sup>1</sup>. В случае заключения лицом, заключившим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации договор об

освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договора участия в долевом строительстве в отношении жилого помещения, соответствующего условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (далее также – жилье экономического класса), с гражданином, имеющим в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации право на приобретение жилья экономического класса (далее – гражданин, имеющий право на приобретение жилья экономического класса), по цене и в сроки, которые определены договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, для государственной регистрации данного договора участия в долевом строительстве представляется также выписка из утвержденного органом местного самоуправления списка граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, подтверждающая включение этого гражданина в такой список. Застройщик или участник долевого

строительства вправе не представлять указанную выписку. В этом случае орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, запрашивает выписку в органе местного самоуправления, который обязан предоставить ее в срок не более чем пять дней с даты получения запроса.»;

б) в подпункте 5 пункта 2 слова «жилых помещений, технико-экономические показатели и параметры которых соответствуют условиям отнесения этих жилых помещений к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (далее также - жилью экономического класса), которые построены или строятся» заменить словами «жилья экономического класса, которое построено или строится»;

в) пункт 3<sup>1</sup> дополнить подпунктом 4 следующего содержания:

«4) заключение договора участия в долевом строительстве, указанного в подпункте 5 пункта 2 настоящей статьи, с лицом, не имеющим права на заключение указанного договора, или с нарушением иных предусмотренных федеральными законами требований.»;

2) в статье 25<sup>6</sup>:

а) дополнить пунктом 1<sup>1</sup> следующего содержания:

«1<sup>1</sup>. На государственную регистрацию перехода права на жилое помещение на основании договора купли-продажи жилья экономического класса наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом, представляется выписка из утвержденного органом местного самоуправления списка граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, подтверждающая включение покупателя в такой список, в случае, если договор купли-продажи жилья экономического класса заключен с лицом, заключившим с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, по цене и в сроки, которые определены договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса. Заявитель вправе не представлять указанную выписку.»;

б) дополнить пунктом 2<sup>1</sup> следующего содержания:

«2<sup>1</sup>. В случае, если выписка, предусмотренная пунктом 1<sup>1</sup> настоящей статьи, не представлена, орган, осуществляющий государственную

регистрацию прав, запрашивает указанную выписку в органе местного самоуправления, утвердившем список граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса.»;

в) пункт 3 после слов «пунктом 2» дополнить словами «или 2<sup>1</sup>», после слов «пунктом 1» дополнить словами «или 1<sup>1</sup>»;

г) дополнить пунктом 5 следующего содержания:

«5. Не допускается государственная регистрация перехода права на жилое помещение на основании указанного в пункте 1<sup>1</sup> настоящей статьи договора купли-продажи жилья экономического класса в случае, если договор купли-продажи жилья экономического класса заключен с лицом, не имеющим права на заключение указанного договора, или с нарушением иных предусмотренных федеральными законами требований.».

#### **Статья 4**

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2005, № 1, ст. 17; № 30, ст. 3128; 2006, № 1, ст. 17; № 52, ст. 5498; 2007, № 21, ст. 2455; № 31, ст. 4009; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 52, ст. 6419; 2011, № 30, ст. 4594; № 49, ст. 7027; № 50, ст. 7343; № 51, ст. 7448; Российская газета, 2014, 27 июня) следующие изменения:

1) статью 22 дополнить пунктами 9<sup>1</sup> и 9<sup>2</sup> следующего содержания:

«9<sup>1</sup>. Передача арендатором, являющимся юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного ему для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса (за исключением передачи арендных прав в залог), допускается только в случае передачи таким лицом прав и обязанностей по договору об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договору о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

9<sup>2</sup>. Передача арендатором, являющимся юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса (за исключением передачи арендных прав в залог), допускается только в случае передачи таким

лицом прав и обязанностей по договору о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.»;

2) в статье 30<sup>1</sup>:

а) пункт 2 дополнить словами «, пунктом 4 настоящей статьи»;

б) дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. Земельный участок из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в аренду без проведения торгов и без предварительного согласования места размещения объекта. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок. В случае изменения размера ставки земельного налога размер арендной платы подлежит изменению арендодателем в одностороннем порядке.»;

3) в статье 30<sup>2</sup>:

а) пункт 2 дополнить словами «, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 настоящей статьи»;



б) пункт 5 дополнить словами «либо, если указанные земельные участки образованы из предусмотренного пунктом 10 настоящей статьи земельного участка, в аренду», дополнить предложениями следующего содержания: «В случае, если указанные земельные участки образованы из предусмотренного пунктом 10 настоящей статьи земельного участка, размер арендной платы за образованные земельные участки определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующие земельные участки. В случае изменения размера ставки земельного налога размер арендной платы подлежит изменению арендодателем в одностороннем порядке.»;

в) дополнить пунктом 10 следующего содержания:

«10. Земельный участок из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в аренду без проведения торгов и без предварительного согласования места размещения объекта. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок. В случае изменения размера ставки земельного налога размер

арендной платы подлежит изменению арендодателем в одностороннем порядке.»;

4) подпункт 1 пункта 2 статьи 39<sup>3</sup> после слов «освоение территории» дополнить словами «(за исключением земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного юридическому лицу, заключившему договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в аренду для комплексного освоения территории в целях строительства такого жилья)»;

5) пункт 2 статьи 39<sup>6</sup> дополнить подпунктом 13<sup>1</sup> следующего содержания:

«13<sup>1</sup>) земельного участка для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;»;

6) пункт 5 статьи 39<sup>7</sup> дополнить подпунктами 5 и 6 следующего содержания:

«5) с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или

договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

б) с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса такому юридическому лицу в соответствии с данным договором.»;

7) пункт 7 статьи 39<sup>14</sup> дополнить подпунктом 5 следующего содержания:

«5) заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предназначенного для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса, с победителем аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории

в целях строительства жилья экономического класса либо с иным лицом, имеющим право на заключение данных договоров в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. В этом случае договор аренды такого земельного участка заключается одновременно с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.».

### **Статья 5**

Статью 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2009, № 29, ст. 3584; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619; Российская газета, 2014, 27 июня) дополнить частями 10<sup>1</sup> и 10<sup>2</sup> следующего содержания:

«10<sup>1</sup>. В случае, если застройщиком является юридическое лицо, заключившее в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в договоре участия в

долевом строительстве, заключенном этим застройщиком в отношении жилого помещения, соответствующего условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (далее также – жилье экономического класса), участником долевого строительства, который является гражданином, имеющим в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации право на приобретение жилья экономического класса, по цене и в сроки, которые определены договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, наряду с предусмотренными частью 4 настоящей статьи условиями указываются:

- 1) сведения о том, что жилое помещение, являющееся объектом долевого строительства, соответствует условиям отнесения к жилью экономического класса и создается застройщиком, являющимся лицом, с которым заключен договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

2) сведения о реквизитах и сторонах договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

3) цена договора участия в долевом строительстве в расчете на один квадратный метр общей площади объекта долевого строительства, которая не может превышать цену, указанную в протоколе о результатах аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, либо в случаях, предусмотренных частями 24 - 26 статьи 46<sup>7</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации, начальную цену предмета такого аукциона.

10<sup>2</sup>. Обязательным приложением к указанному в части 10<sup>1</sup> настоящей статьи договору участия в долевом строительстве является протокол о результатах аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса либо в случаях, предусмотренных частями 24 - 26 статьи 46<sup>7</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении такого аукциона.».

## Статья 6

Часть 1 статьи 93 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 14, ст. 1652; № 52, ст. 6961; 2014, № 23, ст. 2925) дополнить пунктом 38 следующего содержания:

«38) заключение органами исполнительной власти, органами местного самоуправления контрактов на приобретение жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, с юридическим лицом, заключившим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, по цене и в сроки, которые определены договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, при условии, что договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях

строительства жилья экономического класса предусмотрено заключение государственных и (или) муниципальных контрактов.».

## **Статья 7**

1. Право на приобретение жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, по договорам купли-продажи этих жилых помещений (далее - договоры купли-продажи жилья экономического класса) или по договорам участия в долевом строительстве, которые заключаются в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и объектами долевого строительства которых являются эти жилые помещения (далее - договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса), с юридическим лицом, заключившим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса



или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, по цене и в сроки, которые определены договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, имеют граждане, относящиеся к категориям граждан, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (далее - граждане, имеющие право на приобретение жилья экономического класса).

2. Субъекты Российской Федерации утверждают перечень категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса. В указанный перечень также могут быть включены категории граждан из числа установленных Правительством Российской Федерации категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса.

3. Нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации может быть предусмотрено преимущественное право на приобретение жилья экономического класса в течение установленного такими нормативными правовыми актами срока гражданами, относящимися к отдельным категориям граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса.

4. Гражданин, имеющий право на приобретение жилья экономического класса, реализует это право один раз и только в

отношении одного жилого помещения, соответствующего условиям отнесения к жилью экономического класса.

5. Гражданин, имеющий право на приобретение жилья экономического класса, может реализовать это право в случае, если он включен в утвержденный органом местного самоуправления список граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса.

6. Порядок проверки органами местного самоуправления соответствия граждан-заявителей установленным категориям граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядок формирования и утверждения органами местного самоуправления списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядок внесения в них изменений, а также порядок ведения сводного по субъекту Российской Федерации реестра граждан, включенных в такие списки, и порядок предоставления содержащихся в указанном реестре сведений юридическим лицам, заключившим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации договоры об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договоры о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, устанавливаются нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

7. В договоре купли-продажи жилья экономического класса, заключенном в соответствии с настоящей статьей, указываются:

1) сведения о том, что жилое помещение, приобретаемое гражданином, включенным в предусмотренный частью 5 настоящей статьи список, соответствует условиям отнесения к жилью экономического класса и создано в соответствии с договором о строительстве жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

2) сведения о реквизитах и сторонах договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

3) цена договора купли-продажи жилья экономического класса в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения, которая не может превышать цену, указанную в протоколе о результатах аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, либо в случаях, предусмотренных частями 24 - 26 статьи 46<sup>7</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации, начальную цену такого аукциона.

8. Обязательным приложением к договору купли-продажи жилья экономического класса или договору участия в долевом строительстве жилья экономического класса, заключенным с гражданином, включенным в предусмотренный частью 5 настоящей статьи список, является протокол о результатах аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса либо в случаях, предусмотренных частями 24 - 26 статьи 46<sup>7</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении такого аукциона.

9. В случае уклонения юридического лица, заключившего в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, от заключения в соответствии с настоящей статьей договора купли-продажи жилья экономического класса или договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса с гражданином, включенным в предусмотренный частью 5 настоящей статьи список, такой гражданин вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор купли-продажи жилья экономического класса или договор участия в

долевом строительстве жилья экономического класса, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от его заключения.

## Статья 8

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением положений, для которых настоящей статьёй установлен иной срок вступления их в силу.

2. Пункты 4 - 7 статьи 4 настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 марта 2015 года.



Президент  
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль  
21 июля 2014 года  
№ 224-ФЗ