

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**  
**О СОДЕЙСТВИИ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Принят  
Государственной Думой  
4 июля 2008 года

Одобрен  
Советом Федерации  
11 июля 2008 года

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Сфера действия настоящего Федерального закона**

Настоящий Федеральный закон в целях содействия развитию жилищного строительства и формированию рынка доступного жилья, иному развитию территорий в целях настоящего Федерального закона (далее - иное развитие территорий) регулирует отношения, возникающие между единым институтом развития в жилищной сфере (далее также - единый институт развития), органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также устанавливает особенности осуществления единым институтом развития в жилищной сфере деятельности, предусмотренной настоящим Федеральным законом.

**Статья 2. Утратила силу с 1 сентября 2016 года. - Федеральный закон от 23.06.2016 N 221-ФЗ.**

**Статья 3. Цели осуществляемой в соответствии с настоящим Федеральным законом деятельности единого института развития в жилищной сфере, задачи и функции единого института развития в жилищной сфере при осуществлении этой деятельности**

1. Целями предусмотренной настоящим Федеральным законом деятельности единого института развития являются содействие развитию жилищного строительства, содействие иному развитию территорий, включая создание парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, для формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, в том числе безопасных и благоприятных условий проживания для всех категорий граждан.

2. Основными задачами единого института развития при осуществлении предусмотренной настоящим Федеральным законом деятельности являются:

1) оказание содействия развитию рынка земельных участков, предоставляемых для жилищного строительства, земельных участков, предоставляемых для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, земельных участков, предоставляемых в целях иного строительства, земельных участков, предоставляемых для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе иное строительство, а также содействия стимулированию развития рынка жилья, развития рынка найма (аренды) гражданами (юридическими лицами) помещений, предназначенных для проживания;

1.1) оказание содействия стимулированию строительства жилых помещений, которые соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (далее также - стандартное жилье);

1.2) оказание содействия комплексному развитию территории, осуществляемому в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, в которых расположены земельные участки (в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства), не обремененные правами третьих лиц, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом (далее - комплексное развитие незастроенной территории);

2) оказание содействия развитию городской среды, развитию деятельности по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории и архитектурно-строительному проектированию;

3) оказание содействия обустройству территорий городских населенных пунктов, городских поселений и городских округов, городов федерального значения, используемых гражданами, проживающими на территориях таких поселений и округов, городов федерального значения;

4) - 5) утратили силу. - Федеральный закон от 02.12.2019 N 401-ФЗ.

2.1. В целях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, единый институт развития выступает агентом Российской Федерации и от своего имени совершает юридические и иные действия, в том числе сделки, с находящимися в федеральной собственности земельными участками и иными объектами недвижимого имущества, предусмотренным статьей 11 настоящего Федерального закона другим имуществом, в отношении которых уполномоченным Правительством Российской Федерации межведомственным коллегиальным органом (далее - межведомственный коллегиальный орган) принято предусмотренное пунктом 2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона решение.

3. Для достижения указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи целей и решения соответствующих задач единый институт развития осуществляет следующие функции:

1) проводит аукционы на право заключения договоров аренды находящихся в федеральной собственности земельных участков, в отношении которых межведомственным коллегиальным органом приняты решения, предусмотренные пунктами 2, 2.2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона (далее - земельные участки единого института развития), в том числе с расположенным на земельных участках единого института развития, находящимся в федеральной собственности и предусмотренным статьей 11 настоящего Федерального закона другим имуществом, для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, а

также аукционы по продаже земельных участков единого института развития для жилищного строительства;

1.1) - 1.3) утратили силу. - Федеральный закон от 02.12.2019 N 401-ФЗ;

1.4) проводит аукционы на право заключения договоров аренды (субаренды) земельных участков в границах территории, которая подлежит комплексному развитию с участием единого института развития, в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 16.7-3 настоящего Федерального закона (далее - комплексное развитие территории с участием единого института развития);

1.5) проводит торги на право заключения договоров о комплексном развитии незастроенной территории;

2) утратил силу. - Федеральный закон от 27.12.2009 N 343-ФЗ;

3) проводит аукционы по продаже земельных участков единого института развития для строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, создания парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов и (или) объектов инженерной инфраструктуры (в том числе объектов инфраструктуры связи), объектов социальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры (далее - объекты инфраструктуры), иного строительства, а также на право заключения договоров аренды таких земельных участков, договоров аренды земельных участков единого института развития для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе строительство указанных объектов;

3.1) представляет сведения об участниках предусмотренных пунктами 1 - 5 части 1 статьи 12.2 настоящего Федерального закона аукционов, уклонившихся от заключения по итогам аукционов договоров купли-продажи или договоров аренды земельных участков единого института развития либо договоров безвозмездного пользования такими земельными участками, а также о лицах, с которыми заключенные договоры купли-продажи или договоры аренды земельных участков единого института развития либо договоры безвозмездного пользования такими земельными участками расторгнуты в связи с существенным нарушением указанными лицами условий этих

договоров, для включения данных сведений в реестр недобросовестных участников аукционов, ведение которого предусмотрено [статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации](#);

3.2) заключает договоры о комплексном освоении территории на условиях, установленных законодательством о градостроительной деятельности, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

3.3) осуществляет в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в соответствии с условиями заключенных по итогам аукционов договоров аренды земельных участков единого института развития продажу таких земельных участков, в том числе земельных участков, образованных из переданного в аренду по результатам аукциона земельного участка единого института развития, лицам, с которыми заключены указанные договоры аренды;

3.4) заключает договоры о комплексном развитии незастроенной территории на условиях, установленных законодательством о градостроительной деятельности, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

3.5) заключает договоры аренды земельных участков с лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии незастроенной территории;

4) осуществляет в случае принятия решения межведомственным коллегиальным органом, предусмотренного пунктом 2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, продажу находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества, в том числе жилых помещений, либо, если такие объекты недвижимого имущества расположены на находящихся в федеральной собственности земельных участках, продажу этих объектов одновременно с продажей, предоставлением в аренду указанных земельных участков (далее также - объекты недвижимого имущества единого института развития);

5) осуществляет передачу земельных участков единого института развития, предназначенных для строительства объектов

инфраструктуры, в безвозмездное пользование на срок строительства этих объектов;

5.1) осуществляет передачу в безвозмездное пользование земельных участков единого института развития, предназначенных для строительства общежитий, необходимых для обеспечения образовательного процесса в федеральных государственных образовательных организациях высшего образования и профессиональных образовательных организациях, на срок строительства таких общежитий;

5.2) осуществляет в соответствии с решением межведомственного коллегиального органа передачу земельных участков единого института развития в жилищной сфере, указанным в статье 3 [Федерального закона от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ](#) "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - организация единого института развития), на срок, определенный решением межведомственного коллегиального органа, в целях создания наемных домов, иных объектов, помещения в которых предназначены для проживания граждан, или в иных целях жилищного строительства, определенных данным решением;

б) осуществляет безвозмездную передачу в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность земельных участков единого института развития (в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества):

а) занятых находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности объектами регионального или местного значения либо предназначенных в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории для размещения таких объектов;

б) расположенных в границах планируемых (изменяемых, вновь образуемых) территорий общего пользования, а также занятых находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или

муниципальной собственности объектами обустройства территорий общего пользования (площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами и другими объектами);

в) занятых находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности и необходимыми для обеспечения образовательной деятельности в государственных или муниципальных образовательных организациях высшего образования и профессиональных образовательных организациях общежитиями либо предназначенных в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории для размещения таких общежитий;

г) предназначенных для создания парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, иного развития территорий, а также для других целей, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в том числе для формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества;

6.1) осуществляет продажу земельных участков единого института развития, на которых расположены объекты инфраструктуры, находящиеся в частной собственности и не подлежащие передаче в государственную или муниципальную собственность;

6.2) осуществляет продажу земельных участков единого института развития, на которых расположены находящиеся в собственности граждан или юридических лиц объекты индивидуального жилищного строительства и иные объекты недвижимого имущества (за исключением многоквартирных домов), данным гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6.4 настоящей части;

6.3) в установленных решениями или поручениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации случаях либо по решению или распоряжению Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации осуществляет передачу земельных участков единого института развития в жилищной сфере, объектов недвижимого имущества единого института развития в жилищной сфере, а также иного имущества без

проведения торгов в собственность (в том числе безвозмездно), аренду, безвозмездное пользование юридическим лицам либо публично-правовым образованиям (Российской Федерации, субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию);

6.4) осуществляет передачу земельных участков единого института развития в безвозмездное пользование жилищно-строительным кооперативам, которые созданы в целях обеспечения жильем граждан, указанных в части 4 статьи 16.5 настоящего Федерального закона, и удовлетворяют условиям, установленным статьей 16.5 настоящего Федерального закона (далее - кооперативы), а также безвозмездную передачу земельных участков единого института развития в собственность кооперативов и (или) граждан, являющихся членами кооперативов;

7) осуществляет образование земельных участков из земельных участков, находящихся в федеральной собственности, земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в отношении которых могут быть подготовлены предложения, предусмотренные пунктами 2 и 2.1 части 7 статьи 11 настоящего Федерального закона, земельных участков единого института развития;

7.1) осуществляет в соответствии с земельным законодательством заключение соглашений о перераспределении земельных участков единого института развития и находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков либо земельных участков единого института развития или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и находящихся в частной собственности земельных участков;

8) направляет в межведомственный коллегиальный орган предложения, указанные в частях 7 и 7.1 статьи 11, части 6 статьи 14 настоящего Федерального закона;

9) проводит мониторинг осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности;



10) утратил силу с 1 января 2015 года. - Федеральный закон от 24.11.2014 N 356-ФЗ;

11) приобретает в собственность земельные участки и иные объекты недвижимого имущества для обеспечения деятельности единого института развития;

12) утратил силу. - Федеральный закон от 02.12.2019 N 401-ФЗ;

12.1) приобретает право собственности на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности, включая земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, в отношении которых единый институт развития выступает агентом Российской Федерации, в случае внесения Российской Федерацией таких земельных участков, иных объектов недвижимого имущества в качестве вклада в уставный капитал единого института развития в жилищной сфере либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал, в целях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в том числе для формирования имущества паевых инвестиционных фондов;

13) утратил силу с 1 января 2016 года. - Федеральный закон от 29.12.2015 N 405-ФЗ;

14) утратил силу. - Федеральный закон от 02.12.2019 N 401-ФЗ;

15) оказывает содействие органам государственной власти и органам местного самоуправления, юридическим лицам в области развития городской среды, территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории;

15.1) утратил силу с 1 января 2016 года. - Федеральный закон от 29.12.2015 N 405-ФЗ;

16) осуществляет мониторинг и прогнозирование состояния рынка объектов жилищного фонда и жилищного строительства;

17) - 18) утратили силу. - Федеральный закон от 02.12.2019 N 401-ФЗ;

18.1) осуществляет инвестиционную деятельность в форме капитальных вложений в строительство и приобретение жилых

помещений;

18.1-1) осуществляет реконструкцию, капитальный и (или) текущий ремонт объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках единого института развития;

18.2) осуществляет в установленном порядке выполнение работ, связанных с использованием сведений, составляющих государственную тайну;

18.3) разрабатывает и направляет в органы местного самоуправления предложения о внесении изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки поселений, городских округов в части установления и изменения границ населенных пунктов и границ функциональных и (или) территориальных зон, установления и изменения градостроительных регламентов;

19) осуществляет иные функции, необходимые для обеспечения реализации предусмотренных настоящим Федеральным законом целей и задач, а также установленные решениями Правительства Российской Федерации.

3.1. Предусмотренное пунктом 12.1 части 3 настоящей статьи внесение Российской Федерацией земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, включая земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, в отношении которых единый институт развития выступает агентом Российской Федерации, в качестве вклада в уставный капитал единого института развития в жилищной сфере либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал, осуществляется на основании решения федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом.

4. Для достижения целей деятельности, решения задач, выполнения функций единого института развития он вправе заключать с органами государственной власти, органами местного самоуправления, с иными организациями соглашения, предусматривающие меры по содействию развитию жилищного строительства, условия их реализации.

4.1. Для достижения целей деятельности, решения задач, выполнения

функций единого института развития он совместно с застройщиками вправе осуществлять строительный контроль (в том числе за качеством работ, выполненных лицами, осуществляющими строительство) в соответствии с настоящим Федеральным законом и на условиях, предусмотренных договорами аренды земельных участков единого института развития, договорами безвозмездного пользования земельными участками единого института развития, договорами о комплексном освоении территории, договорами о развитии незастроенной территории, заключенными в соответствии с настоящим Федеральным законом.

4.2. Для достижения целей деятельности, решения задач, определенных настоящим Федеральным законом, единый институт развития по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, распоряжается земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена и в отношении которых межведомственным коллегиальным органом принято предусмотренное пунктом 2.1 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона решение, способами, которые указаны в части 1 статьи 12.2 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных статьей 16.7-1 настоящего Федерального закона. Распоряжение единым институтом развития земельными участками, указанными в настоящем пункте, иными способами не допускается.

5. Распределение между органами управления единого института развития в жилищной сфере полномочий, необходимых для осуществления предусмотренной настоящим Федеральным законом деятельности, определяется уставом единого института развития.

**Статья 4. Утратила силу с 1 сентября 2016 года. - Федеральный закон от 23.06.2016 N 221-ФЗ.**

## **Глава 2. УПРАВЛЕНИЕ ФОНДОМ (СТАТЬИ 5 - 8)**

Утратила силу с 1 сентября 2016 года. - Федеральный закон от 23.06.2016 N 221-ФЗ.

### **Глава 3. ОТЧЕТНОСТЬ, АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ФОНДА (СТАТЬИ 9 - 10)**

Утратила силу с 1 сентября 2016 года. - Федеральный закон от 23.06.2016 N 221-ФЗ.

### **Глава 4. ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩИХСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА**

**Статья 11. Порядок подготовки предложений об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для жилищного строительства, для строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, создания парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов и иного развития территорий**

1. Подготовка предложений об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для жилищного строительства, для строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, создания парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов и иного развития территорий (далее - предложения об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества), осуществляется единым институтом развития на основании перечней находящихся в федеральной собственности земельных участков (в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества) и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена,

направляемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в единый институт развития (далее - перечни земельных участков), и иных сведений о находящихся в федеральной собственности земельных участках, иных объектах недвижимого имущества, земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации осуществляют подготовку перечней земельных участков, в том числе с учетом обращений, указанных в части 3 настоящей статьи. Форма перечня земельных участков и состав прилагаемых к нему документов утверждаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. В перечни земельных участков могут быть включены земельные участки, которые находятся в федеральной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и из которых могут быть образованы земельные участки. В этом случае обязательными приложениями к перечням земельных участков являются схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории или утвержденные проекты межевания территории.

2.1. В перечни земельных участков могут быть включены земельные участки, которые находятся в федеральной собственности и на которых расположено имущество, которое находится в федеральной собственности, не относится к недвижимому имуществу и закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за федеральными государственными предприятиями, федеральными казенными предприятиями (далее - федеральные государственные унитарные предприятия), федеральными государственными учреждениями, государственными академиями наук, государственными учреждениями, входящими в структуру Российской академии наук, и (или) учтено в реестре федерального имущества (далее - другое имущество).

3. Органы местного самоуправления, юридические лица вправе обратиться в органы государственной власти субъектов Российской Федерации с инициативами о включении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в том числе с расположенными на таких земельных участках объектами недвижимого имущества, другим имуществом, а также земельных

участков, государственная собственность на которые не разграничена, в перечни земельных участков.

4. В течение тридцати дней с даты поступления обращений, указанных в части 3 настоящей статьи, орган государственной власти субъекта Российской Федерации обязан рассмотреть эти обращения и включить соответствующие земельные участки в перечни земельных участков или направить мотивированный отказ в таком включении.

4.1. Акционерные общества, в отношении которых Российская Федерация имеет право распоряжаться ста процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции, составляющие уставный капитал, вправе обратиться в единый институт развития с инициативами о включении переданных им по договорам аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в том числе с расположенными на таких земельных участках объектами недвижимого имущества, в перечни земельных участков.

5. В целях подготовки перечней земельных участков, предложений единого института развития об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества органы государственной власти субъектов Российской Федерации, единый институт развития вправе запрашивать у федеральных органов исполнительной власти, Генеральной прокуратуры Российской Федерации, органов местного самоуправления, а также у федеральных государственных унитарных предприятий, федеральных государственных учреждений, государственных академий наук, государственных учреждений, входящих в структуру Российской академии наук (далее - организации), следующие документы и сведения:

1) копии правоустанавливающих документов на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества и расположенное на земельных участках другое имущество;

2) выписки из Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках, об иных объектах недвижимого имущества (при их наличии);

2.1) копии документов о результатах контрольных мероприятий по

проверке использования земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества;

3) иные документы и сведения (в том числе полученные в электронной форме с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия), подтверждающие нахождение земельных участков, иных объектов недвижимого имущества и расположенного на земельных участках другого имущества или их отнесение к федеральной собственности либо земельных участков к землям, государственная собственность на которые не разграничена.

6. Организации, предусмотренные частью 5 настоящей статьи, обязаны представить указанные в части 5 настоящей статьи документы, содержащие сведения о находящихся в федеральной собственности земельных участках, иных объектах недвижимого имущества, другом имуществе, в течение четырнадцати рабочих дней с даты поступления указанных в части 5 настоящей статьи запросов органов государственной власти субъектов Российской Федерации, единого института развития. При отсутствии у федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, на дату получения указанного в настоящей части запроса документа, предусмотренного пунктом 2.1 части 5 настоящей статьи, данный федеральный орган исполнительной власти осуществляет контрольные мероприятия по проверке использования земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества и направляет такой документ направившему такой запрос органу государственной власти субъекта Российской Федерации, единому институту развития в срок, не превышающий сорока пяти рабочих дней.

6.1. Федеральные государственные органы, органы управления государственных академий наук, научных организаций, которым присвоен статус государственных научных центров, и федеральных государственных образовательных организаций, организаций социального обслуживания, находящихся в ведении федеральных органов исполнительной власти, за исключением случаев, предусмотренных частями 6.13, 6.15 и 6.16 настоящей статьи, вправе обратиться в единый институт развития с ходатайствами о передаче земельных участков, находящихся в федеральной собственности,

земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, или земельных участков единого института развития кооперативам, в том числе в целях передачи ранее созданным кооперативам дополнительно земельных участков. При этом дополнительно переданные земельные участки должны быть расположены в границах населенного пункта, на территории которого находится ранее предоставленный кооперативу земельный участок.

6.1-1. В случае, если земельные участки, которые находятся в федеральной собственности, предоставлены организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, по договору аренды или договору безвозмездного пользования и которые могут быть переданы кооперативам, создаваемым из числа работников таких организаций и иных имеющих право в соответствии с частью 4 статьи 16.5 настоящего Федерального закона на вступление в члены кооператива категорий граждан, предлагается передать кооперативам, созданным из числа работников таких организаций и (или) работников иных указанных в части 4 статьи 16.5 настоящего Федерального закона организаций, предусмотренное частью 6.1 настоящей статьи ходатайство может быть подано при наличии согласия на передачу указанных земельных участков от организаций, которые являются правообладателями указанных земельных участков, и федеральных органов исполнительной власти, в ведении которых находятся эти организации.

6.1-2. Организации, указанные соответственно в пунктах 1 и 2 части 6.15 настоящей статьи, вправе обратиться в единый институт развития с ходатайствами, предусмотренными частью 6.1 настоящей статьи, в отношении земельных участков единого института развития.

6.1-3. Правительство Российской Федерации вправе определить не предусмотренные настоящей статьей организации, имеющие право обратиться в единый институт развития в жилищной сфере с ходатайством, указанным в части 6.1 настоящей статьи.

6.2. Предусмотренные частью 6.1 настоящей статьи ходатайства должны содержать сведения о:

1) земельных участках, которые предлагаются для передачи кооперативу:



а) составляют казну Российской Федерации;

б) находятся в федеральной собственности, предоставлены организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, по договору аренды или договору безвозмездного пользования и которые могут быть переданы кооперативам, создаваемым из числа работников таких организаций и иных имеющих право в соответствии с частью 4 статьи 16.5 настоящего Федерального закона на вступление в члены кооператива категорий граждан;

в) земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена;

2) предполагаемом типе жилой застройки;

3) потребности в жилых помещениях с указанием муниципального образования, на территории которого планируется строительство такого жилья.

6.3. При отсутствии в ходатайстве, предусмотренном частью 6.1 настоящей статьи, сведений о земельных участках, предлагаемых для передачи кооперативам, единый институт развития осуществляет мероприятия по отбору земельных участков из земельных участков, находящихся в федеральной собственности, из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, либо из земельных участков единого института развития. В этом случае в ходатайстве должны указываться сведения о примерном местоположении земельного участка, который может быть передан кооперативу, в целях проведения единым институтом развития мероприятий по отбору земельных участков.

6.4. Площадь земельных участков, предлагаемых для передачи кооперативам, определяется в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом потребности в строительстве на этих земельных участках многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, и строительстве объектов инженерной инфраструктуры в границах этих земельных участков.

6.5. В случае, если для передачи кооперативу необходимо образование

земельного участка из земельного участка, находящегося в федеральной собственности, из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, или из земельного участка единого института развития, единый институт развития осуществляет подготовку схем расположения земельных участков, которые могут быть образованы из таких земель или земельных участков, на кадастровом плане территории.

6.6. В случае, если кооператив создается из числа работников государственных образовательных организаций, находящихся в ведении субъекта Российской Федерации, или муниципальных образовательных организаций, организаций социального обслуживания, находящихся в ведении субъекта Российской Федерации, государственных учреждений здравоохранения, находящихся в ведении субъекта Российской Федерации, или муниципальных учреждений здравоохранения, государственных учреждений культуры, находящихся в ведении субъекта Российской Федерации, или муниципальных учреждений культуры и (или) граждан, имеющих трех и более детей, с ходатайствами, предусмотренными частью 6.1 настоящей статьи, в единый институт развития обращаются органы государственной власти субъекта Российской Федерации.

6.7. В целях подготовки ходатайств, предусмотренных частью 6.6 настоящей статьи, органы местного самоуправления направляют в орган государственной власти субъекта Российской Федерации списки имеющих право быть принятыми в члены кооператива работников муниципальных образовательных организаций, муниципальных учреждений здравоохранения, муниципальных учреждений культуры и (или) граждан, имеющих трех и более детей. С учетом списков, представленных органами местного самоуправления, орган государственной власти субъекта Российской Федерации утверждает списки указанных в части 6.6 настоящей статьи и имеющих право быть принятыми в члены такого кооператива работников учреждений и (или) граждан, имеющих трех и более детей.

6.8 - 6.10. Утратили силу. - Федеральный закон от 02.12.2019 N 401-ФЗ.

6.11. Граждане, имеющие трех и более детей, вправе подать заявление о включении в список граждан, имеющих право быть принятыми в

члены кооператива, в орган местного самоуправления по месту жительства в целях представления органом местного самоуправления такого списка для его утверждения в орган государственной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий в соответствии с настоящим Федеральным законом утверждение списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива.

6.12. В случае, если кооператив создается из числа работников организаций оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций, с ходатайствами, предусмотренными частью 6.1 настоящей статьи, в единый институт развития обращаются:

1) федеральный орган исполнительной власти, который осуществляет функции по выработке государственной политики в сфере промышленного и оборонно-промышленного комплексов и других сферах экономики, в которых осуществляют деятельность организации оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций, в том числе организации оборонно-промышленного комплекса, акции которых в качестве имущественного вноса Российской Федерации переданы Государственной корпорации по содействию разработке, производству и экспорту высокотехнологичной промышленной продукции "Ростех" или в которых от имени Российской Федерации права акционера акционерных обществ осуществляет указанная Государственная корпорация, в отношении таких организаций оборонно-промышленного комплекса, а также в отношении федеральных государственных унитарных предприятий, права собственника имущества которых осуществляет указанная Государственная корпорация;

2) Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" и Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос" в отношении организаций оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций и которые являются организациями указанных государственных корпораций в соответствии с федеральными законами об их создании;

3) федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий

функции по нормативно-правовому регулированию и оказанию государственных услуг в сфере организации деятельности, осуществляемой подведомственными организациями в области науки, в отношении подведомственных указанному органу научных организаций оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций;

4) федеральные органы исполнительной власти, на которые возложены функции по выработке государственной политики в сферах экономики, в которых осуществляют деятельность организации оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций на основании предоставленной указанными федеральными органами исполнительной власти информации, в отношении этих организаций оборонно-промышленного комплекса.

6.13. В целях подготовки ходатайств, предусмотренных частью 6.1 настоящей статьи, организации оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций, направляют соответственно в указанные в части 6.12 настоящей статьи федеральные органы исполнительной власти, Государственную корпорацию по атомной энергии "Росатом", Государственную корпорацию по космической деятельности "Роскосмос" списки имеющих право быть принятыми в члены кооператива работников организаций оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций.

6.14. В случае создания кооператива из числа граждан, относящихся к категориям, которые определены Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 16.5 настоящего Федерального закона, и граждан, относящихся к категориям, которые установлены органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 16.5 настоящего Федерального закона, с ходатайствами, предусмотренными частью 6.1 настоящей статьи, в единый институт развития вправе обращаться органы государственной власти субъектов Российской Федерации. При этом такому кооперативу может быть передан в безвозмездное пользование земельный участок из числа указанных в пункте 1 части 6.2 настоящей статьи земельных участков.

6.15. В случае, если единым институтом развития в жилищной сфере на основании ходатайств, предусмотренных частью 6.1 настоящей статьи, принято решение о передаче кооперативу в безвозмездное пользование земельного участка единого института развития или земельный участок передан единым институтом развития кооперативу по договору безвозмездного пользования и в соответствии с учредительными документами кооператива имеется возможность вступления в него новых членов, не позднее 30 дней со дня принятия новых членов в такой кооператив, за исключением кооперативов, членами которых являются работники организаций, указанных в части 6.1-3 настоящей статьи, в единый институт развития направляют уведомления об этом следующие лица:

1) федеральные государственные органы при создании кооператива из числа граждан, замещающих должности федеральной государственной гражданской службы, или работников федеральных государственных органов;

2) федеральные государственные учреждения, федеральные государственные унитарные предприятия, являющиеся научными организациями, иные указанные в части 4 статьи 16.5 настоящего Федерального закона организации при создании кооператива из числа граждан, являющихся работниками указанных организаций, за исключением случаев, предусмотренных частью 6.13 настоящей статьи.

6.16. В случаях, предусмотренных частями 6.1-2 и 6.15 настоящей статьи, при формировании списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооперативов, применяются правила формирования списков граждан, указанные в части 4 статьи 16.5 настоящего Федерального закона.

7. Единый институт развития направляет в межведомственный коллегиальный орган предложения об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, обосновывающие:

1) передачу осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности, для целей комплексного развития территории, для

жилищного строительства, для создания парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, строительства объектов инфраструктуры органам государственной власти субъектов Российской Федерации;

2) целесообразность совершения единым институтом развития юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, в качестве агента Российской Федерации в целях комплексного развития незастроенной территории, для жилищного строительства, для строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, создания парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов и иного развития территорий, формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества;

2.1) целесообразность осуществления федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в целях, способами и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом;

2.2) целесообразность внесения Российской Федерацией земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, включая земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, в отношении которых единый институт развития выступает агентом Российской Федерации, в качестве вклада в уставный капитал единого института развития в жилищной сфере либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал, в целях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в том числе для формирования имущества паевых инвестиционных фондов;

3) нецелесообразность комплексного развития незастроенной территории, жилищного строительства, строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, создания парков,

промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов и иного развития территорий.

7.1. Единый институт развития вправе направить в межведомственный коллегиальный орган предложения, обосновывающие целесообразность прекращения совершения единым институтом развития юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, в качестве агента Российской Федерации в целях, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Обязательными приложениями к этим предложениям единого института развития являются документы, указанные в пунктах 1, 2 и 4 части 9 настоящей статьи.

8. Предложения единого института развития, указанные в части 7 настоящей статьи, могут содержать указание на необходимость:

- 1) образования земельных участков из земельных участков, находящихся в федеральной собственности, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- 2) прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, которые находятся в федеральной собственности и предоставлены организациям;
- 3) изъятия объектов недвижимого имущества, другого имущества, которые находятся в федеральной собственности и закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за организациями;
- 4) досрочного расторжения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении земельных участков, которые находятся в федеральной собственности и предоставлены организациям;
- 5) досрочного расторжения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, отказа от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, в отношении объектов недвижимого имущества, другого имущества, которые находятся в федеральной собственности и закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за организациями;

- 6) передачи земельного участка, находящегося в федеральной собственности, или земельного участка, образованного из такого земельного участка, в безвозмездное пользование кооперативу, удовлетворяющему условиям, установленным статьей 16.5 настоящего Федерального закона;
- 7) утратил силу. - Федеральный закон от 02.12.2019 N 401-ФЗ;
- 8) передачи единым институтом развития по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, или земельного участка, образованного из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, в безвозмездное пользование кооперативу, удовлетворяющему условиям, установленным статьей 16.5 настоящего Федерального закона;
- 9) утратил силу. - Федеральный закон от 02.12.2019 N 401-ФЗ;
- 10) передачи земельного участка, находящегося в федеральной собственности, или земельного участка, образованного из такого земельного участка, в безвозмездное пользование для строительства общежитий, необходимых для обеспечения образовательного процесса в федеральных государственных образовательных организациях высшего образования и профессиональных образовательных организациях, на срок строительства таких общежитий;
- 11) принятия федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, решения о внесении Российской Федерацией земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, включая земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, в отношении которых единый институт развития выступает агентом Российской Федерации, в качестве вклада в уставный капитал единого института развития в жилищной сфере либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал, в случае, предусмотренном пунктом 2.2 части 7 настоящей статьи;



12) организации и проведения в отношении земельного участка, находящегося в федеральной собственности, или земельного участка, образованного из такого земельного участка, аукциона в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 16.6-3 настоящего Федерального закона;

13) организации и проведения аукциона на право заключения договоров аренды (субаренды) земельных участков в границах территории, которая подлежит комплексному развитию с участием единого института развития в жилищной сфере, в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 16.7-3 настоящего Федерального закона;

13.1) организации и проведения торгов на право заключения договоров о комплексном развитии незастроенной территории в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

14) передачи земельных участков единого института развития в безвозмездное пользование организации единого института развития в жилищной сфере с указанием сроков и целей такой передачи (для создания наемных домов, иных объектов, помещения в которых предназначены для проживания граждан, или в иных целях жилищного строительства).

9. Состав документов, прилагаемых к предложениям единого института развития, указанным в части 7 настоящей статьи, утверждается межведомственным коллегиальным органом. Обязательными приложениями к таким предложениям единого института развития являются:

1) выписки из Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках, об иных объектах недвижимого имущества или уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений;

2) утратил силу. - Федеральный закон от 31.12.2017 N 506-ФЗ;

3) утвержденный проект межевания территории или при отсутствии данного проекта схема расположения земельного участка или

земельных участков на кадастровом плане территории, если земельный участок предстоит образовать;

4) выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных правах на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества или уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений;

5) полученное в соответствии с частью 3 [статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации](#) согласование субъектом Российской Федерации предложения единого института развития об использовании земельных участков, расположенных на территории этого субъекта Российской Федерации, в целях комплексного развития незастроенной территории.

10. В случае обращения в единый институт развития акционерного общества, указанного в части 4.1 настоящей статьи, с заявлением о включении переданных им по договорам аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в том числе с расположенными на таких земельных участках объектами недвижимого имущества, в перечни земельных участков для целей комплексного развития территории с участием единого института развития предусмотренные в части 7 настоящей статьи предложения единого института развития представляются с обязательным приложением концепции комплексного развития территории, которая разработана указанным акционерным обществом и включает в себя данные земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества. В указанной концепции должны предусматриваться в том числе оценка потенциального развития территории и анализ ограничений, установленных в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным законодательством и иным законодательством Российской Федерации.

11. В целях подготовки предложений, указанных в части 7 настоящей статьи, единым институтом развития может финансироваться совершение юридических и иных действий, в том числе организация работ, связанных с проведением оценки земельных участков и иных объектов недвижимого имущества для установления их рыночной или иной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, включая заключение

договоров, подачу и получение заявлений и других документов, связанных с проведением такой оценки, работ по подготовке концепции комплексного развития территории, указанной в части 10 настоящей статьи.

## **Статья 12. Принятие межведомственным коллегиальным органом решений об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена**

1. В течение сорока пяти дней с даты получения предложений единого института развития, указанных в частях 7 и 7.1 статьи 11 и части 6 статьи 14 настоящего Федерального закона, межведомственный коллегиальный орган принимает решение о:

1) целесообразности передачи органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности, в целях, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

2) целесообразности совершения единым институтом развития юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, в качестве агента Российской Федерации в целях, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

2.1) целесообразности осуществления федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в целях, способами и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом;

2.2) целесообразности внесения Российской Федерацией земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, включая земельные участки, иные

объекты недвижимого имущества, в отношении которых единый институт развития выступает агентом Российской Федерации, в качестве вклада в уставный капитал единого института развития в жилищной сфере либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал, в целях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в том числе для формирования имущества паевых инвестиционных фондов;

3) нецелесообразности совершения единым институтом развития юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, в качестве агента Российской Федерации и нецелесообразности передачи органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности;

3.1) нецелесообразности внесения Российской Федерацией земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, включая земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, в отношении которых единый институт развития выступает агентом Российской Федерации, в качестве вклада в уставный капитал единого института развития в жилищной сфере либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал, в целях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в том числе для формирования имущества паевых инвестиционных фондов;

4) нецелесообразности осуществления федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в целях, способами и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом;

5) целесообразности прекращения совершения единым институтом

развития юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, в качестве агента Российской Федерации в целях, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

6) целесообразности комплексного развития незастроенной территории;

7) нецелесообразности комплексного развития незастроенной территории.

2. К решениям, предусмотренным пунктами 1 - 2.1 и 6 части 1 настоящей статьи, прилагаются:

1) выписка из Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках, об иных объектах недвижимого имущества или уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений;

2) утратил силу. - Федеральный закон от 31.12.2017 N 506-ФЗ;

3) схемы расположения земельных участков, которые могут быть образованы из находящихся в федеральной собственности земельных участков либо земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на кадастровом плане территории либо утвержденные проекты межевания территории;

3.1) выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных правах на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества или уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений;

4) иные документы, состав которых устанавливается межведомственным коллегиальным органом.

3. Основания и условия принятия решений, указанных в части 1 настоящей статьи, определяются межведомственным коллегиальным органом.

4. В решениях, предусмотренных пунктами 2, 2.2 и 6 части 1 настоящей статьи, должны быть указаны:

1) поручение уполномоченному федеральному органу исполнительной власти принять решение:

а) о принудительном прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, которые находятся в федеральной собственности и предоставлены организациям;

б) об изъятии объектов недвижимого имущества, другого имущества, которые находятся в федеральной собственности и закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за организациями;

в) о передаче единому институту развития земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, другого имущества, находящихся в федеральной собственности, по передаточному акту для совершения единым институтом развития юридических и иных действий, в том числе сделок, в качестве агента Российской Федерации в целях, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

г) об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков, которые могут быть образованы из находящихся в федеральной собственности земельных участков, на кадастровом плане территории;

д) о принудительном прекращении прав указанных в части 5 статьи 11 настоящего Федерального закона организаций на земельные участки, которые находятся в федеральной собственности и предоставлены таким организациям, и передаче им иных находящихся в федеральной собственности земельных участков при наличии их письменного согласия;

е) о внесении Российской Федерацией земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, включая земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, в отношении которых единый институт развития выступает агентом Российской Федерации, в качестве вклада в уставный капитал единого института развития в жилищной сфере либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал;

ж) о передаче единому институту развития земельных участков,

находящихся в федеральной собственности, в том числе с расположенными на таких земельных участках объектами недвижимого имущества, другого имущества, предоставленных акционерному обществу, указанному в части 4.1 статьи 11 настоящего Федерального закона, по передаточному акту для совершения единым институтом развития юридических и иных действий, в том числе сделок, в качестве агента Российской Федерации в целях комплексного развития территории в соответствии со статьями 16.7-2 и 16.7-3 настоящего Федерального закона;

1.1) поручение уполномоченному федеральному органу исполнительной власти обеспечить возможность внесения единым институтом развития в качестве агента Российской Федерации в реестр федерального имущества сведений о земельных участках, об иных объектах недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, а также сведений об обременениях права собственности Российской Федерации;

2) поручение единому институту развития осуществить образование земельных участков из земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или прилагаемой к решению межведомственного коллегиального органа схемой расположения таких земельных участков на кадастровом плане территории либо уточнить границы земельных участков, находящихся в федеральной собственности, а также обеспечить финансирование образования этих земельных участков, финансирование уточнения границ этих земельных участков;

3) поручение единому институту развития после передачи в установленном порядке земельного участка, находящегося в федеральной собственности, осуществить передачу такого земельного участка в безвозмездное пользование кооперативу, удовлетворяющему условиям, установленным статьей 16.5 настоящего Федерального закона;

4) утратил силу. - Федеральный закон от 02.12.2019 N 401-ФЗ;

5) поручение единому институту развития после передачи земельного участка, находящегося в федеральной собственности, осуществить

передачу указанного земельного участка в безвозмездное пользование для строительства общежитий, необходимых для обеспечения образовательного процесса в федеральных государственных образовательных организациях высшего образования и профессиональных образовательных организациях, на срок строительства таких общежитий;

6) поручение единому институту развития после передачи земельного участка, находящегося в федеральной собственности, осуществить организацию и проведение аукциона в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 16.6-3 настоящего Федерального закона;

7) поручение единому институту развития осуществить организацию и проведение аукциона в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 16.7-3 настоящего Федерального закона;

8) поручение единому институту развития после передачи объекта недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, осуществить продажу указанного объекта недвижимого имущества способами, предусмотренными **Федеральным законом от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"** для отчуждения находящихся в государственной собственности объектов недвижимого имущества;

9) поручение единому институту развития после передачи ему земельного участка, находящегося в федеральной собственности, осуществить передачу указанного земельного участка в безвозмездное пользование организации единого института развития, сроки и цели такой передачи (для создания наемных домов, иных объектов, помещения в которых предназначены для проживания граждан, или в иных целях жилищного строительства).

4.1. В решении, предусмотренном пунктами 2.1 и 6 части 1 настоящей статьи, должно быть указано поручение федеральному органу исполнительной власти, осуществляющему функции по управлению федеральным имуществом, в срок не более чем десять рабочих дней со дня получения указанного решения:

1) утвердить схему расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, в том числе



подготовленную единым институтом развития, если земельный участок, в отношении которого осуществляется подготовка предложения об использовании земельного участка, предстоит образовать либо если предлагается использовать его часть, за исключением случая, когда такая схема утверждена органом местного самоуправления в отношении земельного участка, образуемого из земель, государственная собственность на которые не разграничена, и этот орган местного самоуправления дал в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации согласие на распоряжение указанным земельным участком;

2) поручить единому институту развития осуществить в течение одного года распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, для целей, способами, которые предусмотрены частью 1 статьи 12.2 настоящего Федерального закона;

3) поручить единому институту развития осуществить образование земельного участка или земельных участков из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или прилагаемой к решению межведомственного коллегиального органа схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории либо уточнить границы земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

4) поручить единому институту развития осуществить для целей комплексного развития территории, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности и предоставленные в соответствии с земельным законодательством акционерным обществам, указанным в части 4.1 статьи 11 настоящего Федерального закона, распоряжение этими земельными участками на срок действия соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории между всеми правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, заключенного в соответствии со статьей 16.7-2 настоящего Федерального закона.

4.2. В решении, предусмотренном пунктом 5 части 1 настоящей статьи, указывается поручение единому институту развития о передаче уполномоченному федеральному органу исполнительной власти земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, другого имущества, находящихся в федеральной собственности, по передаточному акту.

4.3. В решении, предусмотренном пунктом 2 части 1 настоящей статьи, может быть указано на необходимость перечисления части денежных средств, указанных в части 8 статьи 12.1 настоящего Федерального закона, в федеральный бюджет или организациям, акционерным обществам, которые указаны в части 4.1 статьи 11 настоящего Федерального закона и которым были предоставлены Российской Федерацией предусмотренные таким решением земельные участки, иные объекты недвижимого имущества. При этом указанные денежные средства не поступают на счет единого института развития и не включаются в состав его вознаграждения.

5. Организация и финансирование подготовки схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подлежащих образованию из земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и из земель, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляются единым институтом развития.

5.1. Предусмотренная подпунктом "в" пункта 1 части 4 настоящей статьи передача уполномоченным федеральным органом исполнительной власти земельного участка, иного объекта недвижимого имущества, другого имущества, которые находятся в федеральной собственности, должна быть осуществлена в срок не более чем десять рабочих дней со дня получения данным органом решения межведомственного коллегиального органа. В случае, если в решении межведомственного коллегиального органа содержится поручение уполномоченному федеральному органу исполнительной власти принять предусмотренные подпунктами "а" и "б" пункта 1 части 4 настоящей статьи решения, предусмотренная подпунктом "в" пункта 1 части 4 настоящей статьи передача уполномоченным федеральным органом исполнительной власти земельного участка, иного объекта недвижимого имущества, другого имущества, которые находятся в

федеральной собственности, должна быть осуществлена в срок, указанный в части 3 статьи 15 настоящего Федерального закона.

5.2. Предусмотренная пунктом 9 части 4 настоящей статьи передача земельного участка, находящегося в федеральной собственности, должна быть осуществлена в срок не более чем десять рабочих дней со дня принятия решения межведомственным коллегиальным органом. Договор безвозмездного пользования земельным участком единого института развития, заключаемый с организацией единого института развития, должен предусматривать цели передачи земельного участка, соответствующие принятому межведомственным коллегиальным органом решению. Срок действия такого договора определяется в соответствии с указанным решением. В случае отсутствия утвержденной документации по планировке территории, предусмотренной законодательством о градостроительной деятельности, при необходимости ее наличия такой договор должен предусматривать обязанность организации единого института развития обеспечить утверждение данной документации не позднее трех лет со дня заключения такого договора. Организация единого института развития не вправе передавать свои права и обязанности по договору безвозмездного пользования земельным участком единого института развития третьему лицу.

5.3. Организация единого института развития ежеквартально не позднее 30-го числа месяца, следующего за последним месяцем квартала, направляет в единый институт развития отчет об исполнении договора безвозмездного пользования земельным участком единого института развития.

5.4. Нарушение предусмотренных частью 5.2 настоящей статьи условий договора безвозмездного пользования земельным участком единого института развития организацией единого института развития и предусмотренных частью 5.3 настоящей статьи требований является основанием для единого института развития отказать от этого договора (исполнения договора).

6. Утратил силу с 1 января 2015 года. - Федеральный закон от 24.11.2014 N 356-ФЗ.

7. В случае принятия решения, предусмотренного пунктом 3 части 1

настоящей статьи, использование земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, и распоряжение такими земельными участками, иными объектами недвижимого имущества осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Решение межведомственного коллегиального органа, предусмотренное частью 1 настоящей статьи, оформляется протоколом и является обязательным для органов государственной власти и организаций.

9. В течение пяти дней со дня принятия межведомственным коллегиальным органом решения, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, данное решение направляется в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, единый институт развития и подлежит размещению на официальном сайте единого института развития в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

10. Решение о создании, порядке работы и составе межведомственного коллегиального органа принимается Правительством Российской Федерации.

### **Статья 12.1. Особенности совершения единым институтом развития юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, в качестве агента Российской Федерации**

1. Единый институт развития вправе совершать юридические и иные действия, в том числе сделки, в отношении находящихся в федеральной собственности земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, другого имущества в качестве агента Российской Федерации со дня подписания уполномоченным федеральным органом исполнительной власти и единым институтом развития передаточного акта, предусмотренного подпунктом "в" пункта 1 части 4 статьи 12 настоящего Федерального закона, в соответствии с настоящим Федеральным законом. При этом заключение агентского договора не требуется.

2. Со дня подписания предусмотренного частью 1 настоящей статьи передаточного акта ограничение права собственности Российской Федерации на указанные в части 1 настоящей статьи земельные участки, иные объекты недвижимого имущества считается установленным. Совершение юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, другого имущества осуществляется только единым институтом развития способами, предусмотренными частью 1 статьи 12.2 настоящего Федерального закона.
3. Единый институт развития совершает юридические и иные действия, в том числе сделки, в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, без установления срока агентирования.
4. Агентирование может быть прекращено по решению указанного в статье 12 настоящего Федерального закона межведомственного коллегиального органа, принятому, в частности, по предложениям единого института развития.
5. По сделкам, совершенным единым институтом развития с третьим лицом в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, приобретает права и становится обязанным единый институт развития.
6. Выдача единому институту развития доверенности не требуется на совершение предусмотренных частью 4 статьи 12 и частью 1 статьи 12.2 настоящего Федерального закона юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности.
7. Финансирование совершения юридических и иных действий, в том числе сделок, предусмотренных частью 4 статьи 12 и частью 1 статьи 12.2 настоящего Федерального закона, а также в целях подготовки предложений, предусмотренных статьей 11 настоящего Федерального закона, осуществляется единым институтом развития.
8. В результате совершения единым институтом развития предусмотренных частью 1 статьи 12.2 настоящего Федерального закона

закона юридических и иных действий, в том числе сделок, с земельными участками, иными объектами недвижимого имущества единого института развития, а также указанных в части 4 статьи 12.2 настоящего Федерального закона сделок с земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности, на счет единого института развития поступают денежные средства в виде:

- 1) арендной платы (в том числе первого арендного платежа) за земельные участки, платы по договорам купли-продажи земельных участков, иных объектов недвижимого имущества;
- 2) утратил силу. - Федеральный закон от 08.03.2015 N 48-ФЗ;
- 3) поступлений от иного использования земельных участков, иных объектов недвижимого имущества;
- 4) неустойки, иных средств, полученных в качестве обеспечения исполнения договоров, сумм возмещения убытков, процентов за пользование чужими денежными средствами от физических и юридических лиц в связи с ненадлежащим исполнением ими обязательств по договорам, заключенным с единым институтом развития, и сумм, полученных от взыскания денежных средств, в том числе в виде возмещения судебных расходов.

9. Вознаграждение единого института развития за выполнение функций агента Российской Федерации составляют все поступившие в единый институт развития в соответствии с частью 8 настоящей статьи денежные средства за вычетом расходов, связанных с исполнением единым институтом развития функций агента Российской Федерации и подлежащих компенсации единому институту развития за счет указанных в части 8 настоящей статьи средств, а также за вычетом денежных средств, полученных единым институтом развития в качестве обеспечительного платежа, в случае, если внесение такого платежа предусмотрено договором, заключенным с единым институтом развития в соответствии с настоящим Федеральным законом, и такой платеж подлежит возврату. Вознаграждение единого института развития за выполнение функций агента Российской Федерации также составляет имущество, полученное им по договору, предусмотренному статьей 16.6-3 настоящего Федерального закона.

10. Расходы, связанные с исполнением единым институтом развития функций агента Российской Федерации и подлежащие компенсации единому институту развития за счет указанных в части 8 настоящей статьи средств, включают в себя расходы на:

1) подготовку предложений об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, для комплексного развития территории, для жилищного строительства, для строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, создания парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов и иного развития территорий, предусмотренных статьей 11 настоящего Федерального закона;

2) совершение юридических и иных действий, в том числе сделок, с земельными участками единого института развития и иными объектами недвижимого имущества единого института развития, предусмотренных частью 1 статьи 12.2 настоящего Федерального закона, в качестве агента Российской Федерации;

3) осуществление реконструкции, капитального и (или) текущего ремонта объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках единого института развития, в качестве агента Российской Федерации.

11. Сумма вознаграждения единого института развития за выполнение функций агента Российской Федерации указывается в отчете об исполнении единым институтом развития функций агента Российской Федерации.

12. Отчет об исполнении единым институтом развития функций агента Российской Федерации утверждается единым институтом развития в жилищной сфере не реже одного раза в квартал. Утвержденный отчет об исполнении единым институтом развития функций агента Российской Федерации включается в состав годового отчета единого института развития.

13. В отчет об исполнении единым институтом развития функций агента Российской Федерации включаются сведения о:

- 1) суммах денежных средств, полученных за отчетный период в соответствии с частью 8 настоящей статьи;
  - 2) суммах расходов, понесенных единым институтом развития в соответствии с частью 10 настоящей статьи и подлежащих компенсации из сумм, указанных в пункте 1 настоящей части;
  - 3) сумме вознаграждения единого института развития за выполнение функций агента Российской Федерации, определенной в соответствии с частью 9 настоящей статьи.
14. Денежные средства в виде компенсации расходов, понесенных единым институтом развития и связанных с исполнением функций агента Российской Федерации, и вознаграждения единого института развития за выполнение функций агента Российской Федерации используются им для достижения предусмотренных настоящим Федеральным законом целей.

## **Статья 12.2. Юридические и иные действия, в том числе сделки, с земельными участками единого института развития и иными объектами недвижимого имущества единого института развития**

1. Единый институт развития вправе совершать следующие юридические и иные действия, в том числе сделки, с земельными участками единого института развития и иными объектами недвижимого имущества единого института развития:

1) продажа земельных участков единого института развития и расположенного на таких земельных участках имущества, указанного в подпункте "в" пункта 1 части 4 статьи 12 настоящего Федерального закона, предоставление земельных участков единого института развития в аренду для жилищного строительства по результатам аукционов, проводимых в порядке и на условиях, которые установлены [статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации](#), с учетом особенностей, установленных [статьями 16.1 и 16.7](#) настоящего Федерального закона, а также передача в аренду, собственность земельных участков, образованных из этих земельных участков;

1.1) передача земельных участков единого института развития для



комплексного развития территории в аренду лицу, с которым единым институтом развития заключен договор о комплексном развитии незастроенной территории в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

2) - 3) утратили силу. - Федеральный закон от 02.12.2019 N 401-ФЗ;

3.1) передача в аренду земельных участков единого института развития для жилищного строительства, комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, и (или) иного развития территорий по результатам аукционов, проводимых в порядке и на условиях, которые предусмотрены [статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации](#), с учетом особенностей, установленных статьей 16.6-3 настоящего Федерального закона, а также передача лицам, которым переданы эти земельные участки единого института развития, в собственность или аренду земельных участков, образованных из этих земельных участков единого института развития;

3.2) передача в аренду (субаренду) земельных участков в границах территории, которая подлежит комплексному развитию с участием единого института развития в соответствии с настоящим Федеральным законом, по результатам аукциона, проводимого в порядке и на условиях, которые предусмотрены [статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации](#), с учетом особенностей, установленных статьей 16.7-3 настоящего Федерального закона, а также передача лицам, которым переданы эти земельные участки, в собственность или аренду (субаренду) земельных участков, образованных из указанных земельных участков;

4) утратил силу. - Федеральный закон от 02.12.2019 N 401-ФЗ;

5) продажа земельных участков единого института развития и расположенного на таких земельных участках имущества, указанного в подпункте "в" пункта 1 части 4 статьи 12 настоящего Федерального закона, для строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, для создания парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, объектов инфраструктуры,

иного строительства, а также предоставление в аренду таких земельных участков (в том числе с правом их выкупа), предоставление земельных участков единого института развития в аренду для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе строительство указанных объектов, на аукционах, проводимых в порядке, установленном [статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации](#), с учетом особенностей, установленных [статьями 16.1 и 16.7](#) настоящего Федерального закона, передача в аренду, собственность земельных участков, образованных из этих земельных участков;

6) продажа объектов недвижимого имущества единого института развития способами, предусмотренными [Федеральным законом от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"](#) для отчуждения находящихся в государственной собственности объектов недвижимого имущества;

7) передача земельных участков единого института развития, предназначенных для строительства объектов инфраструктуры, в безвозмездное пользование на срок строительства таких объектов;

8) передача земельных участков единого института развития, предназначенных для строительства общежитий, необходимых для обеспечения образовательной деятельности в федеральных государственных образовательных организациях высшего образования и профессиональных образовательных организациях, в безвозмездное пользование на срок строительства таких общежитий;

8.1) передача в соответствии с решением межведомственного коллегиального органа земельных участков единого института развития в безвозмездное пользование организации единого института развития на срок, определенный указанным решением, в целях создания наемных домов, иных объектов, помещения в которых предназначены для проживания граждан, или в иных целях жилищного строительства, определенных указанным решением;

9) безвозмездная передача в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность земельных участков единого института развития (в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества):

а) занятых находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности объектами регионального или местного значения либо предназначенных в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории для размещения таких объектов;

б) расположенных в границах планируемых (изменяемых, вновь образуемых) территорий общего пользования, а также занятых находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности объектами обустройства территорий общего пользования (площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами и другими объектами);

в) занятых находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности и необходимыми для обеспечения образовательной деятельности в государственных или муниципальных образовательных организациях высшего образования и профессиональных образовательных организациях общежитиями либо предназначенных в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории для размещения таких общежитий;

г) предназначенных для создания парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, иного развития территорий, а также для других целей, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в том числе для формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества;

д) занятых находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности объектами недвижимого имущества;

10) продажа земельных участков единого института развития, на которых расположены объекты инфраструктуры, находящиеся в частной собственности и не подлежащие передаче в государственную или муниципальную собственность;

11) продажа земельных участков единого института развития, на

которых расположены находящиеся в собственности граждан или юридических лиц объекты индивидуального жилищного строительства и иные объекты недвижимого имущества (за исключением многоквартирных домов), данным гражданам и юридическим лицам;

12) в установленных решениями или поручениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации случаях либо по решению или распоряжению Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации передача объектов недвижимого имущества единого института развития, земельных участков единого института развития в жилищной сфере, в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества единого института развития в жилищной сфере, а также иного имущества без проведения торгов в собственность (в том числе безвозмездно), аренду, безвозмездное пользование юридическим лицам либо публично-правовым образованиям (Российской Федерации, субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию);

13) предоставление права ограниченного пользования (сервитута) земельными участками единого института развития в порядке и на условиях, которые установлены гражданским законодательством и земельным законодательством;

14) передача земельных участков единого института развития в безвозмездное пользование кооперативам, безвозмездная передача земельных участков единого института развития в собственность кооперативов и собственность граждан, являющихся членами кооперативов, в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Федеральным законом;

15) принятие решений о согласии на образование земельных участков из земельных участков единого института развития, образование земельных участков из земельных участков единого института развития;

16) заключение в соответствии с земельным законодательством соглашений о перераспределении земельных участков единого института развития и находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков либо земельных участков единого института развития или земельных участков,

государственная собственность на которые не разграничена, и находящихся в частной собственности земельных участков;

17) принятие решений о сносе объектов недвижимого имущества единого института развития, организация и финансирование работ, связанных со сносом объектов недвижимого имущества единого института развития, а также принятие решений о переносе сетей инженерно-технического обеспечения, демонтаже иного имущества единого института развития, организация и финансирование работ, связанных с переносом сетей инженерно-технического обеспечения, демонтажем иного имущества единого института развития, включая заключение договоров, подачу и получение заявлений и других документов, связанных с такими сносом, переносом и демонтажем;

18) организация и финансирование работ, связанных с вырубкой лесных насаждений в соответствии с лесным законодательством, включая заключение договоров, подачу и получение заявлений и иных документов, связанных с такой вырубкой;

19) организация и финансирование выполнения инженерных изысканий в отношении земельных участков единого института развития, включая заключение договоров, подачу и получение заявлений и других документов, связанных с выполнением указанных инженерных изысканий;

20) утратил силу с 1 января 2016 года. - Федеральный закон от 29.12.2015 N 405-ФЗ;

21) организация и финансирование проведения экспертиз, обследований в отношении земельных участков единого института развития и иных объектов недвижимого имущества единого института развития, объектов капитального строительства, которые будут построены на земельных участках единого института развития, включая заключение договоров, подачу и получение заявлений и других документов, связанных с проведением данных экспертиз, обследований;

22) организация и финансирование работ, связанных с охраной и содержанием земельных участков единого института развития и иных объектов недвижимого имущества единого института развития,

другого имущества единого института развития, а также освобождением земельных участков единого института развития и иных объектов недвижимости единого института развития от имущества третьих лиц, включая заключение договоров, подачу и получение заявлений и других документов, связанных с охраной и содержанием таких земельных участков и объектов;

23) организация и финансирование работ, связанных с проведением оценки земельных участков единого института развития и иных объектов недвижимого имущества единого института развития для установления их рыночной или иной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности в случаях, указанных в частях 5 - 8 статьи 16.1 настоящего Федерального закона, включая заключение договоров, подачу и получение заявлений и других документов, связанных с проведением указанной оценки;

24) организация и финансирование кадастровых работ в отношении земельных участков единого института развития, иных объектов недвижимого имущества единого института развития, включая заключение договоров на проведение кадастровых работ, подачу и получение заявлений и других документов, связанных с проведением кадастровых работ, согласование местоположения границ земельных участков в случаях и в порядке, которые предусмотрены [Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"](#);

25) обращение с заявлениями о государственном кадастровом учете земельных участков единого института развития, иных объектов недвижимого имущества единого института развития, о снятии с государственного кадастрового учета земельных участков единого института развития, иных объектов недвижимого имущества единого института развития, о пересмотре кадастровой стоимости земельных участков единого института развития, иных объектов недвижимого имущества единого института развития;

26) обращение с заявлениями о внесении изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках единого института развития, об иных объектах недвижимого имущества единого института развития;

27) обращение с заявлениями о государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничений (обременений) права собственности Российской Федерации на земельные участки единого института развития, в том числе на земельные участки, образованные из этих земельных участков, и иные объекты недвижимого имущества единого института развития;

28) обращение с заявлениями о государственной регистрации прекращения прав лиц, не являющихся собственниками, на находящиеся в федеральной собственности земельные участки, в том числе земельные участки, образованные из этих земельных участков, на находящиеся в федеральной собственности иные объекты недвижимого имущества в случае, если в отношении указанных земельных участков, иных объектов недвижимого имущества межведомственным коллегиальным органом принято решение, предусмотренное пунктом 2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона;

29) обращение с заявлениями о государственной регистрации возникновения или прекращения обременений земельных участков единого института развития и ограничений их использования;

30) получение сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, едином государственном реестре юридических лиц, едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, в отношении земельных участков единого института развития, иных объектов недвижимого имущества единого института развития;

31) обращение в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, с ходатайствами о переводе земельных участков единого института развития из одной категории в другую, с заявлениями о включении земельных участков единого института развития в границы населенных пунктов, об установлении или изменении вида разрешенного использования этих земельных участков;

32) обращение с заявлением о внесении изменений в документы территориального планирования муниципальных образований, в

границах которых расположены земельные участки единого института развития, документы градостроительного зонирования таких муниципальных образований в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, финансирование работ по разработке проектов указанных изменений;

33) обращение с заявлением об утверждении документации по планировке территории, в границах которой расположены земельные участки единого института развития, или о внесении изменений в указанную документацию;

34) участие в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности в общественных обсуждениях или публичных слушаниях по проектам генеральных планов муниципальных образований, в границах которых расположены земельные участки единого института развития, документов градостроительного зонирования таких муниципальных образований, общественных обсуждениях или публичных слушаниях по проектам документации по планировке территории, в границах которой расположены земельные участки единого института развития, а также оспаривание в судебном порядке указанных документов территориального планирования, документации по планировке территории, решений об утверждении документов градостроительного зонирования;

35) проведение осмотра земельных участков единого института развития, объектов недвижимого имущества единого института развития, в том числе заключение договоров, составление других документов, связанных с проведением такого осмотра;

36) осуществление в соответствии с законодательством Российской Федерации мероприятий по получению технических условий подключения (технологического присоединения) объектов, которые будут построены на земельных участках единого института развития, к сетям инженерно-технического обеспечения и определению платы за подключение (технологическое присоединение) данных объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и получение иных сведений, включая заключение договоров, подачу и получение заявлений и других документов, связанных с осуществлением указанных мероприятий;



37) принятие решений об участии единого института развития в финансировании платы за подключение (технологическое присоединение) объектов, которые будут построены на земельных участках единого института развития, к сетям инженерно-технического обеспечения, включая заключение и исполнение договоров и соглашений, связанных с осуществлением такого финансирования;

38) осуществление совместно с застройщиками строительного контроля (в том числе за качеством работ, выполненных лицами, осуществляющими строительство) в соответствии с настоящим Федеральным законом и на условиях, предусмотренных договорами аренды земельных участков единого института развития или договорами безвозмездного пользования земельными участками единого института развития, заключенными в соответствии с настоящим Федеральным законом;

39) осуществление прав, предоставленных юридическому лицу при осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля в отношении земельных участков единого института развития, иных объектов недвижимого имущества единого института развития, другого имущества единого института развития;

40) обращение в уполномоченные государственные органы исполнительной власти, органы местного самоуправления, организации в связи с совершением единым институтом развития юридических и иных действий, в том числе сделок, с земельными участками единого института развития, иными объектами недвижимого имущества единого института развития, другим имуществом единого института развития, включая заключение договоров, подачу и получение заявлений и других документов, связанных с рассмотрением таких обращений;

41) обращение по вопросам защиты прав и охраняемых законом интересов Российской Федерации и единого института развития в отношении земельных участков единого института развития, иных объектов недвижимого имущества единого института развития, другого имущества единого института развития в арбитражные суды, суды общей юрисдикции и совершение всех процессуальных действий в таких судах в качестве истца, ответчика, третьего лица,

заинтересованного лица, в том числе подписание искового заявления и отзыва на исковое заявление, заявления об обеспечении иска, передача дела в третейский суд, полный или частичный отказ от исковых требований и признание иска, изменение основания или предмета иска, заключение мирового соглашения и соглашения по фактическим обстоятельствам, передача своих полномочий представителя другому лицу (передоверие), а также подписание заявления о пересмотре судебных актов по новым или вновь открывшимся обстоятельствам, обжалование судебных актов арбитражного суда, получение присужденных денежных средств или иного имущества, участие в исполнительном производстве;

41.1) принятие решений о согласии на передачу лицами, с которыми заключены договоры аренды земельных участков единого института развития или договоры безвозмездного пользования такими земельными участками, прав и обязанностей по этим договорам третьим лицам в пределах срока действия этих договоров и с учетом требований к указанным лицам, установленных частью 3.6 статьи 16.1, частью 21 статьи 16.6, частью 19 статьи 16.6-1, частью 19 статьи 16.6-2 настоящего Федерального закона;

41.2) принятие решений о согласии на передачу в залог арендных прав на земельные участки единого института развития лицами, с которыми заключены договоры аренды указанных земельных участков, третьим лицам в пределах срока действия этих договоров;

41.3) осуществление реконструкции, капитального и (или) текущего ремонта объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках единого института развития;

42) иные предусмотренные настоящим Федеральным законом юридические и иные действия, в том числе сделки, в отношении земельных участков единого института развития, иных объектов недвижимого имущества единого института развития, другого имущества единого института развития.

2. Единый институт развития при исполнении функций агента Российской Федерации в соответствии с настоящим Федеральным законом не вправе совершать юридические и иные действия, в том числе сделки, с земельными участками единого института развития,

иными объектами недвижимого имущества единого института развития, другим имуществом единого института развития, не указанные в части 1 настоящей статьи, за исключением случаев, если Российской Федерацией единому институту развития выдана доверенность на совершение таких действий.

3. Единый институт развития осуществляет права и исполняет обязанности по договорам, заключенным им в соответствии с настоящим Федеральным законом в отношении земельных участков единого института развития, в том числе земельных участков, образованных из этих земельных участков, иных объектов недвижимого имущества единого института развития, другого имущества единого института развития, иным заключенным в соответствии с настоящим Федеральным законом договорам, соглашениям до полного исполнения сторонами обязательств по таким договорам, соглашениям либо до расторжения таких договоров, соглашений по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4. По договорам аренды земельных участков единого института развития, иных объектов недвижимого имущества единого института развития, другого имущества единого института развития или договорам безвозмездного пользования земельными участками единого института развития либо договорам безвозмездного пользования объектами недвижимого имущества единого института развития, другим имуществом единого института развития, заключенным с организациями, указанными в части 4 статьи 15 настоящего Федерального закона, до даты принятия межведомственным коллегиальным органом решения, предусмотренного пунктом 2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, единый институт развития осуществляет права и исполняет обязанности по таким договорам, а также в соответствии со статьей 15 настоящего Федерального закона осуществляет досрочное расторжение данных договоров.

5. В целях исполнения единым институтом развития функций агента Российской Федерации, предусмотренных частью 1 статьи 12.1 настоящего Федерального закона, единый институт развития для обеспечения исполнения заключенных с третьими лицами договоров

вправе передавать указанным лицам, в том числе уполномоченным представителям юридических лиц, с которыми заключены эти договоры, осуществление отдельных юридических и иных действий, предусмотренных пунктами 24 - 29 и 31 части 1 настоящей статьи, на основании доверенности, оставаясь ответственным за действия указанных лиц перед Российской Федерацией.

## **Глава 5. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОРГАНАМИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПОЛНОМОЧИЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО УПРАВЛЕНИЮ И РАСПОРЯЖЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ, ИНЫМИ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩИМИСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

### **Статья 13. Передача органам государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности**

1. Российская Федерация в целях жилищного строительства, создания и размещения объектов, предусмотренных пунктом 7.1 настоящей части, или в целях предоставления земельных участков в соответствии с пунктами 7.3 - 7.5 настоящей части с даты принятия межведомственным коллегиальным органом решения, предусмотренного пунктом 1 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, передает на три года органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществление следующих полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, которые находятся в федеральной собственности и в отношении которых принято указанное решение межведомственного коллегиального органа:

1) утверждение прилагаемой к указанному решению межведомственного коллегиального органа схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и образование земельных участков из находящихся в

федеральной собственности земельных участков в соответствии с такой схемой либо утвержденным проектом межевания территории;

2) принятие решений о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, которые предоставлены организациям;

3) изъятие объектов недвижимого имущества, другого имущества, которые закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за организациями;

4) досрочное расторжение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, отказ от договоров аренды, заключенных на неопределенный срок, в отношении земельных участков, которые предоставлены организациям;

5) досрочное расторжение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, отказ от договоров аренды, заключенных на неопределенный срок, в отношении объектов недвижимого имущества, другого имущества, которые закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за организациями;

6) снос или реконструкция объектов недвижимого имущества;

7) предоставление земельных участков для жилищного строительства в собственность, аренду или безвозмездное пользование в порядке, предусмотренном [Земельным кодексом Российской Федерации](#), с учетом ограничений, установленных статьей 14 настоящего Федерального закона;

7.1) предоставление земельных участков для создания парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, размещения объектов инфраструктуры в собственность, аренду или безвозмездное пользование в порядке, предусмотренном [Земельным кодексом Российской Федерации](#), с учетом ограничений, установленных статьей 14 настоящего Федерального закона;

7.2) предоставление права ограниченного пользования (сервитута) земельными участками в порядке и на условиях, которые установлены гражданским законодательством и земельным законодательством;

7.3) предоставление земельных участков в порядке, установленном [Земельным кодексом Российской Федерации](#) и другими федеральными законами, с учетом ограничений, установленных статьей 14 настоящего Федерального закона, в безвозмездное пользование жилищно-строительным кооперативам, создаваемым в соответствии с федеральными законами, а также жилищно-строительным кооперативам, создаваемым в соответствии со статьей 16.5 настоящего Федерального закона, для строительства многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства);

7.4) предоставление земельных участков в порядке, установленном [Земельным кодексом Российской Федерации](#), с учетом ограничений, предусмотренных статьей 14 настоящего Федерального закона, гражданам, имеющим трех и более детей, для индивидуального жилищного строительства, а также иным лицам для обустройства территории в границах этих земельных участков посредством строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с предусмотренными проектами планировки территории в границах этих земельных участков параметрами планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития данной территории (за исключением земельных участков, указанных в пункте 7.5 настоящей части);

7.5) предоставление в порядке, установленном [Земельным кодексом Российской Федерации](#), земельных участков для строительства объектов недвижимого имущества, не указанных в пункте 7.4 настоящей части, но предусмотренных документацией по планировке территории, в границах земельных участков, указанных в пункте 7.4 настоящей части (после предоставления всех земельных участков, образованных в соответствии с документацией по планировке территории и предназначенных для передачи гражданам, имеющим трех и более детей, для индивидуального жилищного строительства);

7.6) предоставление земельных участков в целях комплексного развития территории, осуществляемого в порядке, предусмотренном [Градостроительным кодексом Российской Федерации](#), с учетом ограничений, установленных статьей 14 настоящего Федерального

закона;

8) продажа объектов недвижимого имущества одновременно с земельными участками, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества, на аукционе в порядке, предусмотренном [Федеральным законом от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"](#) для отчуждения на аукционе находящихся в государственной собственности земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, с учетом ограничений, установленных статьей 14 настоящего Федерального закона.

1.1. При проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, указанных в части 1 настоящей статьи, для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, а также при проведении торгов на право заключения договоров о комплексном развитии, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе устанавливать требования, указанные в части 1 статьи 16.1 и части 1 статьи 16.7 настоящего Федерального закона.

1.2. Срок передачи полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, которые находятся в федеральной собственности и в отношении которых принято решение межведомственного коллегиального органа, предусмотренное пунктом 1 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, органам государственной власти субъектов Российской Федерации в целях бесплатного предоставления этих земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, или жилищно-строительным кооперативам, созданным в соответствии со статьей 16.5 настоящего Федерального закона из числа данных граждан, для жилищного строительства составляет три года. После предоставления одного земельного участка или более чем одного земельного участка данным гражданам ограничение по сроку передачи данных полномочий не применяется.

1.3. При проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, указанных в части 1 настоящей статьи, для создания парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-

инкубаторов органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе устанавливать требования, предусмотренные частью 2 статьи 16.1 и частью 2 статьи 16.7 настоящего Федерального закона.

2. Осуществление указанных в части 1 настоящей статьи полномочий Российской Федерации передается органам государственной власти субъектов Российской Федерации без предоставления субвенций из федерального бюджета.

3. Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти:

1) осуществляет контроль за эффективностью и качеством осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий Российской Федерации, указанных в части 1 настоящей статьи. Порядок осуществления контроля за эффективностью и качеством осуществления полномочий Российской Федерации, указанных в части 1 настоящей статьи, утверждается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в соответствии с правилами, устанавливаемыми Правительством Российской Федерации;

2) устанавливает содержание и форму представления отчетности об осуществлении органами государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий Российской Федерации, указанных в части 1 настоящей статьи.

4. Ежеквартально не позднее 30-го числа месяца, следующего за последним месяцем квартала, орган государственной власти субъекта Российской Федерации направляет в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти отчет об осуществлении полномочий, указанных в части 1 настоящей статьи, и одновременно направляет копию такого отчета в единый институт развития.

5. Утратил силу. - Федеральный закон от 31.12.2017 N 506-ФЗ.

**Статья 14. Ограничения распоряжения органами государственной власти субъектов Российской Федерации земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности**



1. В случае передачи осуществления предусмотренных пунктами 7, 7.1, 7.6 и 8 части 1 статьи 13 настоящего Федерального закона полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности, предоставление органом государственной власти субъекта Российской Федерации земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, соответственно для целей жилищного строительства, для создания парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, размещения объектов инфраструктуры допускается только в случае выполнения следующих условий:

1) такой земельный участок расположен на территории городского округа, поселения или территории субъекта Российской Федерации - города федерального значения, в отношении которой утвержден генеральный план, либо на межселенной территории, в отношении которой утверждена схема территориального планирования муниципального района (за исключением случая предоставления земельных участков в соответствии с пунктом 7.6 части 1 статьи 13 настоящего Федерального закона);

2) такой земельный участок расположен на территории, в отношении которой утверждены правила землепользования и застройки;

3) органом местного самоуправления муниципального образования (органом государственной власти субъекта Российской Федерации - города федерального значения), в границах которого расположен такой земельный участок, утверждена программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования.

1.1. В случае передачи осуществления предусмотренных пунктами 7.4 и 7.5 части 1 статьи 13 настоящего Федерального закона полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности, предоставление органом государственной власти субъекта Российской Федерации земельных участков, находящихся в федеральной собственности, гражданам, имеющим трех и более детей, для жилищного строительства

допускается только после обеспечения указанных земельных участков объектами инфраструктуры в соответствии с параметрами планируемого строительства систем инженерно-технического обеспечения, предусмотренными проектами планировки территории в границах указанных земельных участков, осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации.

2. Орган государственной власти субъекта Российской Федерации не вправе распоряжаться земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности, способами и для целей, которые не указаны в части 1 статьи 13 настоящего Федерального закона, а также в случае невыполнения условий, предусмотренных частями 1 и 1.1 настоящей статьи.

3. В случае, если орган государственной власти субъекта Российской Федерации предоставил в соответствии с частью 1 настоящей статьи земельный участок с нарушением требований, установленных частью 1 статьи 13 настоящего Федерального закона, и (или) условий, установленных частью 1 настоящей статьи, уполномоченный федеральный орган исполнительной власти обязан оспорить, в том числе по предложению единого института развития, такое решение в судебном порядке в двухмесячный срок с даты выявления указанного нарушения.

4. Осуществление органом государственной власти субъекта Российской Федерации полномочий, предусмотренных частью 1 статьи 13 настоящего Федерального закона, прекращается с даты вступления в силу решения суда о признании недействительным по основаниям, предусмотренным частью 3 настоящей статьи, решения органа государственной власти субъекта Российской Федерации о предоставлении земельного участка или соответствующего договора, на основании которого осуществлено предоставление земельного участка или земельных участков, предусмотренное частью 1 настоящей статьи, до истечения указанного в части 1 статьи 13 настоящего Федерального закона срока передачи полномочий.

5. В двухнедельный срок с даты вступления в силу решения суда,

указанного в части 4 настоящей статьи, уполномоченный федеральный орган исполнительной власти обязан направить копию такого решения в единый институт развития. В месячный срок с даты поступления копии такого решения суда единый институт развития вправе направить в межведомственный коллегиальный орган предложение о передаче земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, для совершения единым институтом развития юридических и иных действий, в том числе сделок, в качестве агента Российской Федерации в целях жилищного и иного строительства.

6. Межведомственный коллегиальный орган по предложениям единого института развития, в том числе по предложению единого института развития, указанному в части 5 настоящей статьи, принимает решения, предусмотренные пунктами 2 и 2.2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, в срок, указанный в части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, в случае, если:

1) в течение срока, указанного в абзаце первом части 1 статьи 13 настоящего Федерального закона, органом государственной власти субъекта Российской Федерации не заключены договоры аренды, договоры безвозмездного пользования, договоры купли-продажи в отношении земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества одновременно с земельными участками, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества;

2) осуществление органами государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности, прекращено в соответствии с частью 4 настоящей статьи.

7. В случае, если до истечения срока передачи полномочий, указанного в части 1 статьи 13 настоящего Федерального закона, органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона заключены договоры аренды, договоры безвозмездного пользования в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, для жилищного строительства, создания парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов,

размещения объектов инфраструктуры или договоры подряда, предусматривающие реконструкцию объекта недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, для целей, предусмотренных частью 1 статьи 13 настоящего Федерального закона, с даты заключения этих договоров такие земельные участки и объекты недвижимого имущества соответственно:

1) подлежат передаче из федеральной собственности в собственность субъекта Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом, при условии, что право федеральной собственности на такие земельные участки и объекты недвижимого имущества было зарегистрировано до даты передачи в соответствии с настоящим Федеральным законом органу государственной власти субъекта Российской Федерации осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению такими земельными участками и объектами;

2) относятся к собственности субъекта Российской Федерации при условии, что право федеральной собственности на такие земельные участки не было зарегистрировано до даты передачи в соответствии с настоящим Федеральным законом органу государственной власти субъекта Российской Федерации осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению такими земельными участками.

## **Глава 6. ОСОБЕННОСТИ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ИНЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩИЕСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, А ТАКЖЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ТАКИЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ИНЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЕДИНОГО ИНСТИТУТА РАЗВИТИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ, ИНЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЕДИНОГО ИНСТИТУТА РАЗВИТИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ**

**Статья 15. Особенности прекращения прав на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности**

1. В случае, если находящиеся в федеральной собственности земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования организациям, такое право прекращается без согласия этих организаций и независимо от оснований, предусмотренных пунктом 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации, по решению:

1) органа государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми в соответствии с решением межведомственного коллегиального органа, указанным в пункте 1 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации;

2) уполномоченного федерального органа исполнительной власти в отношении земельных участков, юридические и иные действия, в том числе сделки, с которыми в соответствии с решением межведомственного коллегиального органа, указанным в пункте 2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, будут осуществляться единым институтом развития;

3) уполномоченного федерального органа исполнительной власти в отношении земельных участков, которые подлежат передаче единому институту развития в жилищной сфере в соответствии с решением межведомственного коллегиального органа, указанным в пункте 2.2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона.

2. В случае, если находящиеся в федеральной собственности объекты недвижимого имущества, другое имущество закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за организациями, такие объекты недвижимого имущества, другое имущество подлежат изъятию без согласия этих организаций и независимо от оснований, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, по решению:

1) органа государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении объектов недвижимого имущества, осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми в соответствии с решением межведомственного

коллегиального органа, указанным в пункте 1 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации;

2) уполномоченного федерального органа исполнительной власти в отношении объектов недвижимого имущества, юридические и иные действия, в том числе сделки, в отношении которых в соответствии с решением межведомственного коллегиального органа, указанным в пункте 2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, будут осуществляться единым институтом развития;

3) уполномоченного федерального органа исполнительной власти в отношении объектов недвижимого имущества, которые подлежат передаче единому институту развития в жилищной сфере в соответствии с решением межведомственного коллегиального органа, указанным в пункте 2.2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона.

3. Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти обязан принять решения, предусмотренные пунктом 2 части 1, пунктом 2 части 2 настоящей статьи, в течение десяти дней с даты представления единым институтом развития:

1) выписки из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке и (или) выписки из Единого государственного реестра недвижимости о расположенном на таком земельном участке объекте недвижимого имущества в случае проведения кадастровых работ до принятия решения межведомственного коллегиального органа, предусмотренного пунктом 2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона;

2) выписки из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке и (или) выписки из Единого государственного реестра недвижимости о расположенном на таком земельном участке объекте недвижимого имущества в случае проведения единым институтом развития кадастровых работ до даты обращения единого института развития в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти для принятия решений, предусмотренных пунктом 2 части 1, пунктом 2 части 2 настоящей статьи;

3) выписки из Единого государственного реестра недвижимости об образуемом земельном участке в случае необходимости образования земельных участков из земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

4. В случае, если до даты передачи органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению находящимися в федеральной собственности земельными участками, иными объектами недвижимого имущества либо до даты принятия межведомственным коллегиальным органом решения, указанного в пункте 2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, находящийся в федеральной собственности земельный участок передан по договору аренды или договору безвозмездного пользования организации либо находящийся в федеральной собственности и закрепленный за организацией на праве хозяйственного ведения или оперативного управления объект недвижимого имущества, другое имущество переданы по договору аренды или договору безвозмездного пользования, эти договоры подлежат досрочному расторжению или прекращению независимо от оснований, предусмотренных [Гражданским кодексом Российской Федерации](#), по соглашению сторон или по решению суда при обращении в суд:

1) органа государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми в соответствии с решением межведомственного коллегиального органа, указанным в пункте 1 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации;

2) единого института развития в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества единого института развития.

4.1. В случае принятия межведомственным коллегиальным органом решения, указанного в пункте 2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, договоры аренды, заключенные с акционерными обществами, указанными в части 4.1 статьи 11 настоящего Федерального закона, досрочно расторгаются по соглашению сторон.

5. В случае, если предусмотренные настоящей статьей договоры аренды заключены на неопределенный срок, органы государственной власти субъекта Российской Федерации, единый институт развития в любое время вправе отказаться от таких договоров, предупредив об этом другую сторону за один месяц.

**Статья 16. Особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности, земельные участки из земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки единого института развития, иные объекты недвижимого имущества единого института развития**

1. Отсутствие государственной регистрации права федеральной собственности на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми в соответствии с указанным в пункте 1 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона решением межведомственного коллегиального органа передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации или в отношении которых принято одно из решений межведомственного коллегиального органа, указанных в пунктах 2, 2.2 и 6 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, не является препятствием для:

- 1) принятия уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или органом государственной власти субъекта Российской Федерации решений о прекращении прав постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, которые предоставлены организациям;
- 2) принятия уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или органом государственной власти субъекта Российской Федерации решений об изъятии объектов недвижимого имущества, закрепленных за организациями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;
- 3) подписания уполномоченным федеральным органом исполнительной власти и единым институтом развития передаточного акта, предусмотренного подпунктом "в" пункта 1 части 4 статьи 12



настоящего Федерального закона;

4) утратил силу. - Федеральный закон от 08.03.2015 N 48-ФЗ;

5) внесения Российской Федерацией земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, включая земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, в отношении которых единый институт развития выступает агентом Российской Федерации, в качестве вклада в уставный капитал единого института развития в жилищной сфере либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал;

6) государственной регистрации права собственности единого института развития в жилищной сфере на передаваемые ему из федеральной собственности земельные участки, иные объекты недвижимого имущества.

1.1. Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о ранее учтенных земельных участках, в отношении которых приняты указанные в пунктах 2, 2.2 и 6 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона решение межведомственного коллегиального органа, в объеме, необходимом в соответствии с [Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"](#), отсутствие установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации границ этих земельных участков не являются препятствием для:

1) выдачи (направления) выписок из Единого государственного реестра недвижимости о таких земельных участках;

2) принятия уполномоченным федеральным органом исполнительной власти решений, предусмотренных пунктами 1 - 5 части 1 настоящей статьи, и государственной регистрации права собственности единого института развития на передаваемые ему из федеральной собственности земельные участки, иные объекты недвижимого имущества;

3) утратил силу с 1 января 2015 года. - Федеральный закон от 24.11.2014 N 356-ФЗ.

1.2. В случаях, предусмотренных частью 1.1 настоящей статьи, решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, предусмотренные пунктами 1 - 5 части 1 настоящей статьи, должны содержать:

1) кадастровые номера земельных участков, в отношении которых принято указанное в пунктах 2 и 2.2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона решение межведомственного коллегиального органа, описание местоположения расположенных на них объектов недвижимого имущества;

2) площадь указанных в пункте 1 настоящей части земельных участков.

1.3. До принятия межведомственным коллегиальным органом решений, предусмотренных пунктами 2, 2.1, 2.2 и 6 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, единый институт развития в жилищной сфере вправе без выдачи ему Российской Федерацией доверенности:

1) обеспечивать проведение кадастровых работ в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, которые находятся в федеральной собственности и в отношении которых предлагается принять указанное в пунктах 2 и 6 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона решение межведомственного коллегиального органа, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и полномочия по распоряжению которыми предлагается осуществлять федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом;

2) утратил силу. - Федеральный закон от 08.03.2015 N 48-ФЗ;

3) обращаться с заявлениями о государственном кадастровом учете земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, которые находятся в федеральной собственности и в отношении которых предлагается принять указанное в пунктах 2, 2.2 и 6 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона решение межведомственного коллегиального органа, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и полномочия по

распоряжению которыми предлагается осуществлять федеральному органу исполнительной власти, осуществляющему функции по управлению федеральным имуществом;

4) обращаться с заявлениями о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, которые находятся в федеральной собственности и в отношении которых могут быть подготовлены предусмотренные статьей 11 настоящего Федерального закона предложения, в том числе в целях включения в границы населенных пунктов таких земельных участков для их использования в соответствии с настоящим Федеральным законом;

5) обращаться с ходатайствами о переводе земельных участков единого института развития из одной категории в другую, а также в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, с заявлениями о включении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и полномочия по распоряжению которыми предлагается осуществлять федеральному органу исполнительной власти, осуществляющему функции по управлению федеральным имуществом, в границы населенных пунктов и об установлении или изменении вида разрешенного использования таких земельных участков для их использования в целях, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

6) обращаться с заявлениями о внесении изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о находящихся в федеральной собственности земельных участках, иных объектах недвижимого имущества в случае, если в отношении указанных земельных участков, иных объектов недвижимого имущества предлагается принять указанное в пунктах 2 и 6 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона решение межведомственного коллегиального органа, а также о земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена и полномочия по распоряжению которыми предлагается осуществлять федеральному органу исполнительной власти, осуществляющему функции по управлению федеральным имуществом.

1.4. Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о ранее учтенных земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, в объеме, необходимом в соответствии с [Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ](#) "О государственной регистрации недвижимости", и отсутствие установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации границ таких земельных участков не являются препятствием для:

- 1) выдачи (направления) выписок из Единого государственного реестра недвижимости о таких земельных участках;
- 2) принятия межведомственным коллегиальным органом решений, предусмотренных пунктом 2.1 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона.

1.5. В случаях, если в соответствии с настоящим Федеральным законом в отношении подлежащих внесению Российской Федерацией находящихся в федеральной собственности земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, включая земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, в отношении которых единый институт развития выступает агентом Российской Федерации, в качестве вклада в уставный капитал единого института развития в жилищной сфере либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал, были приняты решения о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования такими земельными участками, права хозяйственного ведения или оперативного управления такими объектами недвижимого имущества и до принятия таких решений указанные права были ранее зарегистрированы в соответствии с [Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ](#) "О государственной регистрации недвижимости", одновременно с государственной регистрацией права собственности единого института развития на такие земельные участки, иные объекты недвижимого имущества регистрируется прекращение права постоянного (бессрочного) пользования такими земельными участками, права хозяйственного ведения или оперативного управления такими объектами недвижимого имущества.

1.6. В решениях уполномоченного федерального органа

исполнительной власти, предусмотренных пунктом 3 части 1, пунктом 3 части 2 статьи 15 настоящего Федерального закона, должно указываться полномочие единого института развития в жилищной сфере на обращение в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, которые предоставлены организациям, прекращения права хозяйственного ведения или оперативного управления объектами недвижимого имущества, которые закреплены за организациями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. При этом выдача уполномоченным федеральным органом исполнительной власти единому институту развития доверенности на совершение указанного действия не требуется.

2 - 3. Утратили силу с 1 января 2015 года. - Федеральный закон от 24.11.2014 N 356-ФЗ.

4. Государственный кадастровый учет в связи с образованием земельных участков единого института развития, иных объектов недвижимого имущества единого института развития, земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена, прекращением их существования либо изменением уникальных характеристик земельных участков единого института развития, иных объектов недвижимого имущества единого института развития, земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена, или любых указанных в пунктах 14, 17 и 23 части 4, пунктах 1 - 4, 9, 10, 12, 18 и 21 части 5 [статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ](#) "О государственной регистрации недвижимости" сведений о земельных участках единого института развития, об иных объектах недвижимого имущества единого института развития, о земельных участках из земель, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется в срок не более чем десять рабочих дней со дня получения федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в данном реестре, его территориальными органами или подведомственным

этому федеральному органу исполнительной власти государственным бюджетным учреждением соответствующего заявления единого института развития о государственном кадастровом учете.

5. Государственная регистрация наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничений (обременений) права на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, в отношении которых могут быть подготовлены предусмотренные статьей 11 настоящего Федерального закона предложения, на земельные участки единого института развития, земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и полномочия по распоряжению которыми предлагается осуществлять федеральному органу исполнительной власти, осуществляющему функции по управлению федеральным имуществом, государственная регистрация прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками единого института развития, права хозяйственного ведения или оперативного управления объектами недвижимого имущества единого института развития, внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости проводятся не позднее чем в течение десяти календарных дней со дня подачи единым институтом развития соответствующих заявлений и других документов, необходимых для государственной регистрации права, прекращения права, перехода права, ограничений (обременений) права или внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

6. Органы местного самоуправления городских округов, органы местного самоуправления муниципальных районов по запросам единого института развития бесплатно предоставляют сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, ведение которых осуществляется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

7. Уведомления об одностороннем отказе от договора аренды земельного участка (исполнения договора), договора безвозмездного пользования земельным участком, направленные единым институтом развития, и документ, подтверждающий получение такого уведомления соответственно арендатором, пользователем, являются основанием для государственной регистрации прекращения аренды

земельного участка либо права безвозмездного пользования земельным участком.

## **Глава 6.1. ОСОБЕННОСТИ РАСПОРЯЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ ЕДИНОГО ИНСТИТУТА РАЗВИТИЯ И ИНЫМИ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЕДИНОГО ИНСТИТУТА РАЗВИТИЯ, ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА И РАСПОРЯЖЕНИЕ КОТОРЫМИ ПОРУЧЕНО ЕДИНОМУ ИНСТИТУТУ РАЗВИТИЯ**

**Статья 16.1. Особенности продажи земельных участков единого института развития, передачи земельных участков единого института развития в аренду или безвозмездное пользование по результатам аукционов на право заключения соответствующих договоров, особенности заключения единым институтом развития договоров о комплексном освоении территории, особенности отказа от договоров (исполнения договоров) аренды земельных участков единого института развития**

1. Извещения о проведении аукционов по продаже земельных участков единого института развития или аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития, информация о результатах таких аукционов в случаях, предусмотренных пунктами 1 - 4 части 1 статьи 12.2 настоящего Федерального закона, информационные сообщения о продаже объектов недвижимого имущества единого института развития одновременно с земельными участками единого института развития, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества единого института развития, и об итогах этой продажи в случае, предусмотренном пунктом 6 части 1 статьи 12.2 настоящего Федерального закона, подлежат размещению на официальном сайте единого института развития в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации. Извещения о проведении аукционов на право заключения

договоров аренды земельных участков единого института развития, указанных в пунктах 1 - 4 части 1 статьи 12.2 настоящего Федерального закона, наряду со сведениями, предусмотренными [статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации](#), могут содержать следующие сведения:

- 1) требования к параметрам и характеристикам планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрам застройки территории, характеристикам развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимым для развития территории, при подготовке документации по планировке территории;
- 2) минимальный объем осуществления жилищного строительства (общей площади жилых помещений в объектах, подлежащих строительству), в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, в том числе с указанием доли стандартного жилья, иные технико-экономические показатели жилищного строительства, требования к используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, жилищного строительства;
- 3) срок аренды земельных участков единого института развития, а также земельных участков, образованных из земельных участков единого института развития, предоставленных для комплексного освоения территории;
- 4) право лица, с которым заключен договор аренды земельного участка единого института развития, выкупить такой земельный участок и (или) земельный участок, образованный из него, по указанной в данном договоре цене при условии, что это лицо не имеет задолженности по арендной плате и (или) неустойке (пеням) по договору аренды такого земельного участка и этим лицом выполнены все предусмотренные настоящим Федеральным законом и данным договором условия для реализации такого права.

1.1. В случае, если в соответствии с настоящим Федеральным законом с лицом заключен договор аренды земельного участка единого института развития в жилищной сфере для комплексного освоения



территории, предусматривающий указанное в пункте 4 части 1 настоящей статьи право выкупа земельного участка, образованного из такого земельного участка, реализация указанного права допускается только после утверждения документации по планировке территории и образования такого земельного участка в соответствии с ней.

2. Извещения о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития, указанных в пункте 5 части 1 статьи 12.2 настоящего Федерального закона, наряду со сведениями, предусмотренными [статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации](#), могут содержать следующие сведения:

1) способы обеспечения обязательств по строительству объектов, осуществляющих производство экологически чистых и имеющих высокую энергетическую эффективность строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, либо по созданию парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, а также осуществлению иного строительства, их объем;

2) максимальные сроки подготовки документации по планировке территории в границах земельного участка, если необходима подготовка такой документации для размещения объектов, осуществляющих производство экологически чистых и имеющих высокую энергетическую эффективность строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, либо по созданию парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов;

3) максимальные сроки осуществления строительства объектов, осуществляющих производство экологически чистых и имеющих высокую энергетическую эффективность строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, либо создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов в соответствии с утвержденной органами государственной власти субъекта Российской Федерации концепцией создания промышленного парка, технопарка или бизнес-инкубатора;

4) требования к видам объектов, которые осуществляют производство экологически чистых и имеющих высокую энергетическую

эффективность строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, либо требования к созданию и деятельности промышленного парка, технопарка или бизнес-инкубатора, предусмотренные утвержденной органами государственной власти субъекта Российской Федерации концепцией создания промышленного парка, технопарка или бизнес-инкубатора;

5) минимальный объем капитальных вложений застройщика в строительство объектов, осуществляющих производство экологически чистых и имеющих высокую энергетическую эффективность строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, или в создание промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов либо минимальный объем капитальных вложений первой очереди строительства согласно концепции их создания, утвержденной органами государственной власти субъекта Российской Федерации;

6) срок аренды земельных участков единого института развития, а также земельных участков, образованных из земельных участков единого института развития, предоставленных для комплексного освоения территории;

7) право лица, с которым заключен договор аренды земельного участка единого института развития, выкупить такой земельный участок и (или) земельный участок, образованный из него, по указанной в данном договоре цене при условии, что это лицо не имеет задолженности по арендной плате и (или) неустойке (пеням) по договору аренды такого земельного участка и этим лицом выполнены все предусмотренные настоящим Федеральным законом и данным договором условия для реализации такого права.

2.1. В случае, если в соответствии с настоящим Федеральным законом с лицом заключен договор аренды земельного участка единого института развития в жилищной сфере для строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, для создания парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, объектов инфраструктуры, иного строительства, предусматривающий указанное в пункте 7 части 2 настоящей статьи право выкупа земельного участка, образованного из такого земельного

участка, реализация указанного права допускается только после получения разрешения на строительство предусмотренных настоящей частью объектов капитального строительства.

2.2. В случае, если в соответствии с настоящим Федеральным законом с лицом заключен договор аренды земельного участка единого института развития в жилищной сфере для комплексного освоения территории, предусматривающий указанное в пункте 7 части 2 настоящей статьи право выкупа земельного участка, образованного из земельного участка единого института развития в жилищной сфере, реализация указанного права допускается только после утверждения документации по планировке территории, образования земельного участка из земельного участка единого института развития в жилищной сфере в соответствии с ней и утверждения проектной документации для размещения объекта капитального строительства в границах такого земельного участка.

3. Допускается проведение аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития, которые указаны в пунктах 1 - 5 части 1 статьи 12.2 настоящего Федерального закона и на которых расположены объекты недвижимого имущества единого института развития, подлежащие сносу. В указанном случае решение единого института развития о проведении аукциона на право заключения договоров аренды таких земельных участков, извещения, предусмотренные частями 1 и 2 настоящей статьи, должны предусматривать необходимость сноса объектов недвижимого имущества единого института развития и обязательства единого института развития по обеспечению выполнения работ по сносу объектов недвижимого имущества единого института развития за счет средств единого института развития. В случае, если предусматривается заключение договоров о комплексном освоении территории в отношении таких земельных участков единого института развития, указанные договоры должны включать в себя обязательства единого института развития по обеспечению выполнения работ по сносу объектов недвижимого имущества единого института развития за счет средств единого института развития.

3.1 - 3.5. Утратили силу. - Федеральный закон от 08.03.2015 N 48-ФЗ.

3.6. В случае, если при проведении аукциона на право заключения

договора аренды земельного участка единого института развития были установлены обязательные требования, предусмотренные статьей 16.7 настоящего Федерального закона, права и обязанности по договору аренды земельного участка единого института развития, заключенному по результатам такого аукциона, могут быть переданы в пределах срока договора аренды с согласия единого института развития арендатором земельного участка третьему лицу, которое соответствует указанным обязательным требованиям, при условии представления в единый институт развития в целях подтверждения соответствия данного лица указанным обязательным требованиям документов, предусмотренных статьей 16.7 настоящего Федерального закона. Сделки по передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка единого института развития, заключенные с нарушением требований настоящей части, считаются ничтожными.

4. Утратил силу. - Федеральный закон от 08.03.2015 N 48-ФЗ.

5. Земельные участки единого института развития, объекты недвижимого имущества единого института развития подлежат обязательной оценке для установления их рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности в следующих случаях:

1) продажа земельных участков единого института развития, предоставление в аренду земельных участков единого института развития, за исключением случаев, предусмотренных частью 5.1 настоящей статьи, для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, для строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, для создания парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, объектов инфраструктуры, иного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе строительство указанных объектов, а также продажа объектов недвижимого имущества единого института развития одновременно с земельными участками единого института развития, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества единого института развития, в соответствии с

Федеральным законом от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" для отчуждения находящихся в государственной собственности объектов недвижимого имущества;

1.1) продажа земельных участков единого института развития, образованных из земельного участка, предоставленного единым институтом развития для комплексного освоения территории, лицу, с которым был заключен договор безвозмездного пользования таким земельным участком;

2) продажа земельных участков единого института развития, на которых расположены объекты инфраструктуры, находящиеся в частной собственности и не подлежащие передаче в государственную или муниципальную собственность;

3) утратил силу. - Федеральный закон от 02.12.2019 N 401-ФЗ;

4) утратил силу с 1 сентября 2016 года. - Федеральный закон от 23.06.2016 N 221-ФЗ.

5.1. Продажа земельного участка единого института развития лицу, с которым заключен договор аренды такого земельного участка или договор аренды земельного участка, из которого образован такой земельный участок, осуществляется по цене, указанной в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка единого института развития. В извещении о проведении аукциона указывается стоимость выкупа одного квадратного метра земельного участка или порядок ее определения (расчета) (далее - выкупная стоимость). При этом указанная в извещении выкупная стоимость не может быть менее цены, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Цена продажи земельного участка, который образован из предоставленного в аренду земельного участка единого института развития, рассчитывается как произведение выкупной стоимости одного квадратного метра земельного участка, из которого такой земельный участок образован, на площадь образованного земельного участка.

6. С даты принятия межведомственным коллегиальным органом

решения, указанного в пункте 2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, единый институт развития вправе обеспечивать проведение оценки земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, для установления их рыночной или иной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

7. С даты принятия межведомственным коллегиальным органом решения, указанного в пункте 2.1 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, единый институт развития вправе обеспечивать проведение оценки земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для установления их рыночной или иной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

8. Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и в отношении которых принято решение, предусмотренное пунктом 2.1 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, подлежат обязательной оценке для установления их рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности в случаях, предусмотренных частью 5 настоящей статьи.

9. Участниками аукциона на право заключения договора аренды, договора безвозмездного пользования в отношении земельных участков единого института развития для комплексного освоения территории могут быть только юридические лица.

10. Для участия в аукционе по продаже земельных участков единого института развития, аукционе на право заключения договора аренды, договора безвозмездного пользования в отношении земельных участков единого института развития заявителя, являющиеся юридическими лицами, зарегистрированными в соответствии с законодательством Российской Федерации, наряду с документами, предусмотренными [статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации](#), представляют выписку из единого государственного реестра юридических лиц.

11. Начальная цена предмета аукциона по продаже земельного участка

единого института развития, начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка единого института развития определяются на основании результатов оценки рыночной стоимости земельного участка единого института развития в соответствии с частью 5 настоящей статьи. В случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка единого института развития для комплексного освоения территории начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка единого института развития (размер первого арендного платежа), размер ежегодной арендной платы определяются на основании результатов оценки рыночной стоимости земельного участка единого института развития в соответствии с частью 5 настоящей статьи.

12. "Шаг аукциона" устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены аукциона.

13. Договор аренды, договор безвозмездного пользования в отношении земельного участка единого института развития, в том числе предоставляемого для комплексного освоения территории в соответствии с настоящим Федеральным законом, заключаются на срок, указанный в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды, договора безвозмездного пользования в отношении земельного участка единого института развития. При этом срок аренды, срок безвозмездного пользования в отношении земельного участка единого института развития, в том числе предоставляемого для комплексного освоения территории в соответствии с настоящим Федеральным законом, а также земельного участка, образованного из такого земельного участка, устанавливаются без учета ограничений, указанных в пунктах 8 - 10, 12 [статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации](#).

14. Лицо, которому земельный участок единого института развития передан в аренду или в безвозмездное пользование для комплексного освоения территории в соответствии с настоящим Федеральным законом, вправе передать права и обязанности по договору аренды указанного земельного участка единого института развития или договору безвозмездного пользования указанным земельным участком единого института развития другому лицу только в случае

одновременной передачи этим лицом прав и обязанностей по договору о комплексном освоении территории. При этом передача арендатором или пользователем земельных участков, образованных из земельного участка единого института развития, переданного для комплексного освоения территории, прав и обязанностей по договорам аренды указанных земельных участков или договорам безвозмездного пользования указанными земельными участками допускается одновременно в отношении всех образованных земельных участков.

15. При проведении единым институтом развития аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении земельных участков единого института развития для комплексного освоения территории, а также аукционов по продаже земельных участков единого института развития допускается объединение двух и более земельных участков единого института развития в один лот аукциона.

16. При проведении единым институтом развития аукционов по продаже земельных участков единого института развития, на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении земельных участков единого института развития не применяются положения пунктов 4 - 7, подпунктов 3 и 9 пункта 8, пунктов 19 и 20 [статьи 39.11](#) и пункта 3 [статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации](#).

17. Заявители в письменной форме декларируют отсутствие сведений о них, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в реестре недобросовестных участников аукциона, предусмотренном пунктом 27 [статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации](#). Единый институт развития при рассмотрении заявок на участие в аукционе осуществляет проверку сведений, представленных заявителями в соответствии с настоящей частью.

18. Условиями договора о комплексном освоении территории, заключенного единым институтом развития с лицом, которому земельный участок единого института развития передается в аренду,



безвозмездное пользование, являются условия, предусмотренные пунктами 1 - 4, 8 и 9 части 5 статьи 46.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также следующие условия:

1) обязательство лица, с которым единым институтом развития заключен договор о комплексном освоении территории, осуществить мероприятия по комплексному освоению территории, в том числе вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства, в соответствии с графиками осуществления каждого мероприятия в предусмотренные указанными графиками сроки;

2) обязательство лица, с которым единым институтом развития заключен договор о комплексном освоении территории, осуществить на земельном участке единого института развития, в отношении которого заключен этот договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка единого института развития, строительство объектов инфраструктуры в соответствии с проектом планировки территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 16.3 настоящего Федерального закона. В случае, если земельные участки, образованные из такого земельного участка единого института развития, планируется передать в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность в соответствии с частью 2 статьи 16.3 настоящего Федерального закона, с даты принятия решения об указанной передаче стороны обязаны заключить дополнительное соглашение к договору о комплексном освоении территории, предусматривающее исключение земельных участков, подлежащих указанной передаче, из графиков осуществления мероприятий по комплексному освоению территории;

3) способы и размер обеспечения исполнения обязательств по комплексному освоению территории в границах земельного участка единого института развития.

19. Договор о комплексном освоении территории, заключенный единым институтом развития, может быть расторгнут по решению суда, а также по иным основаниям, установленным этим договором.

20. Единый институт развития представляет для включения в реестр недобросовестных участников аукциона, ведение которого

осуществляется в соответствии со [статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации](#), в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на ведение указанного реестра, предусмотренные пунктом 3.1 части 3 статьи 3 настоящего Федерального закона сведения.

21. Единый институт развития вправе отказаться от договора (исполнения договора) аренды земельного участка единого института развития, в том числе от договора (исполнения договора) аренды, заключенного на срок более чем пять лет, в случае невнесения арендатором арендной платы более трех раз подряд по истечении установленного указанным договором аренды срока ее внесения.

22. Утратил силу с 1 сентября 2016 года. - Федеральный закон от 23.06.2016 N 221-ФЗ.

23. В случае, предусмотренном частью 21 настоящей статьи, договор аренды земельного участка считается расторгнутым с момента получения арендатором уведомления единого института развития об одностороннем отказе от договора (исполнения договора) аренды.

### **Статья 16.1-1. Порядок проведения аукционов в электронной форме по продаже земельных участков единого института развития, передаче земельных участков единого института развития в аренду или безвозмездное пользование**

1. Проведение аукционов по продаже земельных участков единого института развития или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении земельных участков единого института развития, предусмотренных настоящей главой, может осуществляться в электронной форме (далее - аукцион в электронной форме). Положения настоящей главы в части проведения аукционов применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Проведение аукционов в электронной форме осуществляется на электронной площадке оператором электронной площадки с учетом требований пунктов 3 - 5, 7, 8, подпунктов 1, 2 и 4 пункта 9, пунктов 11 - 14 [статьи 32.1 Федерального закона от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"](#).

Условия проведения аукционов в электронной форме, в том числе в части определения требований к проведению аукциона, участникам аукциона, признания аукциона несостоявшимся, размера и срока внесения и возврата задатка, содержания извещения о проведении аукциона (начальная цена, "шаг аукциона" и иные сведения), предоставления участниками аукциона необходимых документов, оформления результатов аукциона, определения победителя аукциона, заключения договора с победителем аукциона, а в случае, если победитель аукциона уклонился от заключения договора, с иным участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, или с единственным принявшим участие в аукционе его участником, устанавливаются [статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации](#) с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, статьями 16.1 и 16.7 настоящего Федерального закона.

3. Для организации проведения аукционов в электронной форме в соответствии с настоящим Федеральным законом единый институт развития привлекает на основании договора юридическое лицо из числа юридических лиц, включенных в перечень юридических лиц для организации продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме в соответствии с [Федеральным законом от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"](#) (далее в настоящей статье - организатор).

4. Сведения о проведении аукционов в электронной форме должны содержаться в извещениях о проведении аукционов по продаже земельных участков единого института развития или аукционов на право заключения договоров аренды таких земельных участков, договоров безвозмездного пользования такими земельными участками, подлежащих размещению на официальном сайте единого института развития в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном

Правительством Российской Федерации, в соответствии с настоящим Федеральным законом.

5. В извещении о проведении аукциона в электронной форме наряду со сведениями, предусмотренными статьей 16.1 настоящего Федерального закона, указываются:

- 1) сведения об организаторе (фирменное наименование (наименование), организационно-правовая форма, место нахождения (адрес), государственный регистрационный номер записи о создании юридического лица, номер контактного телефона), наименование сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на котором будет проводиться аукцион в электронной форме;
  - 2) дата, время начала и окончания регистрации заявителей и порядок их регистрации;
  - 3) правила проведения аукциона в электронной форме;
  - 4) дата, время начала и окончания проведения аукциона в электронной форме, которые определяются единым институтом развития по согласованию с организатором;
  - 5) дата и время подведения итогов аукциона в электронной форме.
6. Утратил силу. - Федеральный закон от 02.12.2019 N 401-ФЗ.

7. К участию в аукционе в электронной форме допускаются лица, признанные единым институтом развития в соответствии с настоящим Федеральным законом участниками аукциона.

## **Статья 16.2. Особенности подготовки документации по планировке территории в отношении земельных участков единого института развития, предоставленных для комплексного освоения территории, комплексного развития территории, и образования земельных участков из земельных участков единого института развития**

1. В случае, если до принятия единым институтом развития решения о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития для комплексного

освоения территории в соответствии с настоящим Федеральным законом, аукциона на право заключения договоров аренды (субаренды) земельных участков для комплексного развития территории утверждена документация по планировке территории, в границах которой расположены земельные участки единого института развития, подготовка документации по планировке территории лицами, с которыми заключены указанные договоры аренды (субаренды) или указанные договоры безвозмездного пользования, не требуется.

2. Для утверждения и (или) изменения документации по планировке территории проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется в случаях подготовки документации по планировке территории единым институтом развития или лицами, с которыми заключены договоры аренды (субаренды) земельных участков единого института развития или договоры безвозмездного пользования земельными участками единого института развития в соответствии с настоящим Федеральным законом:

1) в соответствии с утвержденными генеральным планом поселения, городского округа, схемой территориального планирования муниципального района или правилами землепользования и застройки;

2) до утверждения генерального плана поселения, городского округа, схемы территориального планирования муниципального района или правил землепользования и застройки при наличии согласия в письменной форме правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с земельными участками единого института развития.

3. Утратил силу. - Федеральный закон от 08.03.2015 N 48-ФЗ.

4. Утверждение проекта межевания территории применительно к земельному участку единого института развития, предоставленному для комплексного освоения территории, комплексного развития территории в соответствии с настоящим Федеральным законом, осуществляется после принятия единым институтом развития решения о согласии на образование земельных участков из указанного земельного участка единого института развития.

### **Статья 16.3. Особенности передачи в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность земельных участков единого института развития, предназначенных для размещения объектов регионального или местного значения, в том числе объектов инфраструктуры**

1. Подлежат передаче в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность земельные участки единого института развития (в том числе одновременно с расположенными на них объектами недвижимого имущества):

1) занятые объектами регионального или местного значения, находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности, либо предназначенные в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории для размещения таких объектов;

2) расположенные в границах планируемых (изменяемых, вновь образуемых) территорий общего пользования, а также занятые находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности объектами обустройства территорий общего пользования;

3) занятые находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности и необходимыми для обеспечения образовательной деятельности в государственных или муниципальных образовательных организациях высшего образования и профессиональных образовательных организациях общежитиями либо предназначенные в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории для размещения таких общежитий.

2. Арендаторы земельных участков единого института развития, предоставленных для комплексного освоения территории в соответствии с настоящим Федеральным законом, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков единого института развития, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования и образуемых из ранее предоставленного земельного участка единого

института развития, приобретают такие земельные участки в собственность или аренду, за исключением случаев передачи таких земельных участков в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность в соответствии с частью 4 настоящей статьи.

2.1. Единый институт развития вправе передавать земельные участки единого института развития, предназначенные для строительства объектов инфраструктуры и общежитий, необходимых для обеспечения образовательной деятельности в федеральных государственных образовательных организациях высшего образования и профессиональных образовательных организациях, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством с учетом особенностей, установленных настоящей частью. В безвозмездное пользование могут быть переданы земельные участки единого института развития, предназначенные для строительства указанных объектов на основании поступивших в единый институт развития обращений заинтересованных в строительстве указанных объектов лиц.

3. После ввода в эксплуатацию объектов регионального или местного значения, объектов обустройства территорий общего пользования, общежитий, необходимых для обеспечения образовательной деятельности в государственных или муниципальных образовательных организациях высшего образования и профессиональных образовательных организациях и расположенных на земельных участках единого института развития, органы государственной власти субъектов Российской Федерации или органы местного самоуправления обязаны принять такие объекты, а также земельные участки единого института развития, занятые такими объектами, соответственно в собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность в месячный срок с даты обращения:

- 1) лица, осуществлявшего строительство таких объектов, об их передаче;
- 2) единого института развития о передаче земельных участков единого института развития.

4. После утверждения документации по планировке территории в границах земельных участков единого института развития органы государственной власти субъектов Российской Федерации или органы местного самоуправления обязаны принять земельные участки, которые образованы из этих земельных участков единого института развития, предназначены для размещения объектов регионального или местного значения, общежитий, необходимых для обеспечения образовательного процесса в государственных или муниципальных образовательных организациях высшего образования и профессиональных образовательных организациях, и (или) расположены в границах планируемых (изменяемых, вновь образуемых) территорий общего пользования, соответственно в собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность в месячный срок с даты обращения единого института развития о передаче земельных участков единого института развития.

5. С даты принятия органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в собственность земельных участков и объектов, указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи, эти земельные участки и объекты являются соответственно собственностью субъекта Российской Федерации и муниципальной собственностью.

#### **Статья 16.4. Особенности передачи прав на земельные участки единого института развития, земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, если на них расположены многоквартирные дома, объекты индивидуального жилищного строительства и иные объекты недвижимого имущества**

1. Земельные участки единого института развития, на которых расположены многоквартирные дома и иные входящие в состав таких домов объекты недвижимого имущества, земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и на которых расположены многоквартирные дома и иные входящие в состав таких домов объекты недвижимого имущества, переходят в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирных домах в соответствии с жилищным законодательством.



2. Лица, с которыми единым институтом развития заключены договоры аренды указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков или договоры безвозмездного пользования этими земельными участками, обязаны уведомить в срок не позднее чем в течение одного месяца единый институт развития о вводе в эксплуатацию расположенных на этих земельных участках многоквартирных домов.

3. Граждане, юридические лица, имеющие в собственности объекты индивидуального жилищного строительства, иные объекты недвижимого имущества, расположенные на земельных участках единого института развития, земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, приобретают права на эти земельные участки в соответствии со [статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации](#), за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1.1 части 5 статьи 16.1, статьей 16.5 настоящего Федерального закона.

### **Статья 16.5. Особенности передачи земельных участков единого института развития кооперативам и гражданам, являющимся членами кооперативов**

1. Земельные участки единого института развития могут быть переданы в безвозмездное пользование кооперативам, созданным в целях обеспечения жильем граждан, указанных в части 4 настоящей статьи, в соответствии с регулирующими деятельность таких кооперативов федеральными законами с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Земельные участки единого института развития передаются кооперативам в безвозмездное пользование для строительства многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, и строительства объектов инженерной инфраструктуры в границах этих земельных участков.

2. Утратил силу. - Федеральный закон от 08.03.2015 N 48-ФЗ.

3. Граждане, указанные в части 4 настоящей статьи, имеют право на однократное включение в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, которому передается земельный участок единого института развития в соответствии с настоящим

Федеральным законом, и однократное вступление в члены такого кооператива, за исключением случая, предусмотренного частью 3.1 настоящей статьи. В случае, если граждане, указанные в части 4 настоящей статьи, являются членами жилищно-строительного кооператива, которому в случаях, предусмотренных **Земельным кодексом Российской Федерации** и другими федеральными законами, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в безвозмездное пользование, не допускается включение указанных граждан в списки граждан, имеющих право быть принятыми в соответствии с настоящим Федеральным законом в члены этого кооператива.

3.1. Граждане, исключенные из списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, и (или) прекратившие членство в кооперативе до приобретения ими права собственности на жилые помещения или права собственности на земельные участки, предназначенные для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, сохраняют право на включение в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, и (или) вступление в члены кооператива в случае, если такие граждане относятся к категориям граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, и соответствуют основаниям включения в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, в соответствии с настоящей статьей. Граждане, являющиеся членами кооператива, при исключении их из списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива в соответствии с настоящей статьей, в случае возникновения оснований для исключения их из указанных списков после вступления в члены кооператива сохраняют право на приобретение ими права собственности на жилые помещения или права собственности на земельные участки, предназначенные для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.

3.2. Не допускаются включение граждан, которые реализовали свое право на приобретение права собственности на жилые помещения или права собственности на земельные участки, предназначенные для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, в соответствии с частью 3.1 настоящей статьи, в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, и (или) вступление таких граждан в члены кооператива.

4. В целях настоящего Федерального закона Правительство Российской Федерации определяет категории граждан из числа лиц, которые замещают должности федеральной государственной гражданской службы, проходят военную службу, государственную службу иных видов, устанавливаемых федеральными законами, и (или) для которых работа в федеральных государственных органах, на федеральных государственных унитарных предприятиях, в федеральных государственных учреждениях, государственных научных центрах и федеральных государственных образовательных организациях, государственных академиях наук, государственных учреждениях, входящих в структуру Российской академии наук, организациях оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций, указанных в части 6.1-3 статьи 11 настоящего Федерального закона, является основным местом работы и которые могут быть приняты в члены кооперативов, предусмотренных настоящим Федеральным законом, и основания включения указанных граждан, а также граждан, имеющих трех и более детей, в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены таких кооперативов. Категории граждан из числа лиц, для которых работа в учреждениях и организациях, указанных в части 6.6 статьи 11 настоящего Федерального закона, является основным местом работы и которые могут быть приняты в члены кооператива (за исключением граждан, имеющих трех и более детей), и основания включения указанных граждан в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены такого кооператива, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

5. Правила формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, утверждаются федеральными государственными органами, органами управления государственных академий наук, научных организаций, которым присвоен статус государственных научных центров, и федеральных государственных образовательных организаций, опубликовываются в официальных средствах массовой информации соответствующего федерального государственного органа, органа управления государственной академии наук и размещаются на официальных сайтах этих органов и академий в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Правила формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, создаваемого из числа работников

учреждений и организаций, указанных в части 6.6 статьи 11 настоящего Федерального закона, утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации и размещаются на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Правила формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, создаваемого из числа работников организаций оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций, утверждаются указанными в пунктах 1 - 4 части 6.12 статьи 11 настоящего Федерального закона и уполномоченными на обращение в единый институт развития с ходатайствами федеральными органами исполнительной власти, органами управления государственных академий наук и размещаются на официальных сайтах указанных органов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Указанные в настоящей части правила формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, могут содержать очередность включения граждан в такие списки. Правила формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, создаваемого в соответствии с частью 6.1-3 статьи 11 настоящего Федерального закона, утверждаются указанными в части 6.1-3 статьи 11 настоящего Федерального закона организациями и размещаются на официальных сайтах указанных организаций в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

5.1. Типовой устав жилищно-строительного кооператива, который создан в целях обеспечения жилыми помещениями граждан, указанных в части 4 настоящей статьи, и соответствует условиям, установленным настоящей статьёй, утверждается Правительством Российской Федерации.

5.2. В случае подачи гражданином, имеющим трех и более детей, заявления о включении в список граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, в орган местного самоуправления по месту жительства такого гражданина в целях включения в указанный список применяются утвержденные органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с настоящей статьёй правила формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива.

6. Количество членов кооператива не должно превышать количество создаваемых на земельном участке единого института развития и предназначенных для проживания одной семьи жилых помещений, указанное в ходатайстве, направленном в единый институт развития в соответствии с частью 6.1 статьи 11 настоящего Федерального закона.

7. Учредительные документы кооператива должны содержать следующие положения:

- 1) членами кооператива могут являться только граждане;
- 2) один пай соответствует праву на приобретение в собственность одного жилого помещения;
- 3) одному члену кооператива предоставлено право владения только одним паем;
- 4) запрет на передачу пая членом кооператива до даты регистрации права собственности такого члена кооператива на жилое помещение, за исключением случая наследования пая;
- 5) запрет на добровольную ликвидацию кооператива до даты передачи жилых помещений в собственность всех его членов;
- 6) в случае прекращения членства в кооперативе в связи с выходом или исключением члена кооператива из кооператива, в результате которого появляется возможность вступления в него новых членов, право на вступление в кооператив возникает только у граждан, указанных в части 4 настоящей статьи;
- 7) в случае приобретения у члена кооператива пая самим кооперативом распоряжение таким паем возможно только путем его передачи гражданам, указанным в части 4 настоящей статьи;
- 8) строительство многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, и объектов инженерной инфраструктуры в границах земельного участка, переданного в безвозмездное пользование кооперативу, как цель деятельности кооператива.

8. В случае, если кооператив создан в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства, учредительные

документы кооператива наряду с положениями, предусмотренными частью 7 настоящей статьи, также могут содержать положение о том, что члены кооператива вправе осуществить самостоятельно строительство объектов индивидуального жилищного строительства.

9. Учредительные документы кооператива должны быть опубликованы в официальных средствах массовой информации соответствующего федерального государственного органа, государственной академии наук и размещены на официальном сайте указанного органа или официальном сайте академии наук в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Учредительные документы кооператива, создаваемого из числа работников учреждений, указанных в части 6.6 статьи 11 настоящего Федерального закона, должны быть опубликованы в официальных средствах массовой информации, определенных высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования, и размещены на официальном сайте соответственно субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Учредительные документы кооператива, создаваемого из числа работников организаций оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций, должны быть размещены на официальных сайтах федеральных органов исполнительной власти, указанных в пунктах 1, 3 и 4 части 6.12 статьи 11 настоящего Федерального закона, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", учредительные документы кооператива, создаваемого из числа работников организаций, указанных в части 6.1-3 статьи 11 настоящего Федерального закона, должны быть размещены на официальных сайтах таких организаций в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

10. Земельные участки единого института развития могут быть переданы в безвозмездное пользование кооперативу при условии, что ранее такому кооперативу:

1) не передавался или не предоставлялся земельный участок единого института развития для жилищного строительства в порядке, установленном настоящей статьей, за исключением случаев передачи

или предоставления дополнительно земельных участков единого института развития ранее созданным кооперативам в случае увеличения количества членов таких кооперативов. При этом дополнительно переданные или предоставленные земельные участки должны быть расположены в границах населенного пункта, на территории которого находится ранее предоставленный такому кооперативу земельный участок;

2) не передавался или не предоставлялся земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов (конкурсов, аукционов) в случаях, предусмотренных федеральным законом, за исключением случаев передачи или предоставления дополнительно земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, ранее созданным кооперативам в случае увеличения количества членов таких кооперативов. При этом дополнительно переданные или предоставленные земельные участки должны быть расположены в границах населенного пункта, на территории которого находится ранее предоставленный такому кооперативу земельный участок.

11. Земельные участки единого института развития, предназначенные для размещения многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, и строительства объектов инженерной инфраструктуры, передаются кооперативам в безвозмездное пользование на срок осуществления жилищного строительства. При этом земельные участки, предназначенные для размещения объектов социальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры в соответствии с предусмотренными проектами планировки территории в границах этих земельных участков параметрами планируемого строительства систем социального и транспортного обслуживания, необходимых для развития данной территории, подлежат безвозмездной передаче в собственность муниципального образования или в собственность субъекта Российской Федерации, в границах которых расположены такие земельные участки, в порядке, предусмотренном частями 4 и 5 статьи 16.3 настоящего Федерального закона.

12. Направление предложения о заключении договора безвозмездного пользования земельным участком единого института развития в

жилищной сфере кооперативу осуществляется в течение одного месяца с даты принятия единым институтом развития в жилищной сфере решения о передаче земельного участка в безвозмездное пользование кооперативу.

12.1. В договоре безвозмездного пользования земельным участком единого института развития, заключаемом с кооперативом, единым институтом развития может быть установлена максимальная доля общей площади нежилых помещений в многоквартирном доме, за исключением помещений общего пользования, в общей площади многоквартирного дома, если этим договором предусмотрено строительство многоквартирного дома.

13. Кооператив не вправе передавать свои права и обязанности по договору безвозмездного пользования земельным участком единого института развития третьему лицу.

13.1. Кооператив уведомляет единый институт развития о получении разрешения на строительство либо уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке (далее - уведомление о соответствии планируемого к строительству объекта индивидуального жилищного строительства) в отношении предусмотренных договором безвозмездного пользования многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, и объектов инженерной инфраструктуры в границах земельных участков, переданных в безвозмездное пользование кооперативу, с приложением нотариально удостоверенной копии таких разрешения или уведомления.

14. Единый институт развития, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления муниципальных образований, на территориях которых расположены земельные участки, переданные в соответствии с настоящим Федеральным законом в безвозмездное пользование кооперативам, вправе оказывать содействие в подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), объектов



инженерной инфраструктуры в границах земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения за границами указанного земельного участка.

15. Договор безвозмездного пользования кооператива земельным участком единого института развития может быть досрочно расторгнут, и право кооператива безвозмездного пользования земельным участком единого института развития может быть досрочно прекращено судом по заявлению единого института развития в случае неиспользования земельного участка для целей строительства многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, и объектов инженерной инфраструктуры в границах земельного участка, переданного в безвозмездное пользование кооперативу, в течение трех лет со дня заключения между кооперативом и единым институтом развития договора безвозмездного пользования земельным участком единого института развития, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

15.1. Единый институт развития вправе отказаться от договора (исполнения договора) безвозмездного пользования кооперативом земельным участком единого института развития в случаях:

1) если кооперативом в течение трех лет со дня заключения между кооперативом и единым институтом развития договора безвозмездного пользования кооперативом земельным участком единого института развития не исполнена предусмотренная частью 13.1 настоящей статьи обязанность;

2) использования земельного участка, переданного кооперативу в безвозмездное пользование, для строительства объектов, не предусмотренных договором безвозмездного пользования.

15.2. В указанных в части 15.1 настоящей статьи случаях договор безвозмездного пользования кооперативом земельным участком единого института развития считается расторгнутым с момента получения кооперативом уведомления единого института развития об одностороннем отказе от договора (исполнения договора)

безвозмездного пользования кооперативом земельным участком единого института развития.

16. Приобретение прав на земельные участки единого института развития, на которых расположены многоквартирные дома, осуществляется в порядке, установленном статьей 16.4 настоящего Федерального закона.

17. С даты уведомления единого института развития кооперативом о вводе в эксплуатацию или о получении уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности (далее - уведомление о соответствии объекта индивидуального жилищного строительства) в отношении жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, расположенных на земельных участках единого института развития, и представления кооперативом единому институту развития сведений о распределении образованных земельных участков единого института развития между членами кооператива единый институт развития осуществляет:

- 1) безвозмездную передачу образованных земельных участков единого института развития, занятых жилыми домами, в том числе объектами индивидуального жилищного строительства, в собственность граждан, являющихся членами кооператива;
- 2) безвозмездную передачу образованных земельных участков единого института развития, предназначенных для размещения объектов инженерной инфраструктуры или занятых ими, в собственность кооператива.

18. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, органы государственной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления муниципального образования на основании письменного запроса кооператива вправе передавать ему безвозмездно архитектурные проекты и проектную документацию объектов жилищного строительства (право их использования).

19. Реорганизация кооператива, включая его реорганизацию в целях обеспечения содержания построенных на земельных участках единого института развития многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, ликвидация кооператива осуществляются в порядке, установленном регулирующими деятельность такого кооператива федеральными законами, с учетом особенностей, которые предусмотрены учредительными документами такого кооператива в соответствии с частью 7 настоящей статьи.

20. В случае, если в течение одного года со дня принятия решения, предусмотренного пунктом 2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона и содержащего поручение в соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 12 настоящего Федерального закона, земельный участок единого института развития не передан в безвозмездное пользование кооперативу в связи с тем, что соответствующий кооператив не создан или не удовлетворяет условиям, установленным настоящей статьёй, либо в связи с тем, что с кооперативом не подписан договор безвозмездного пользования земельным участком единого института развития, единый институт развития вправе распорядиться таким земельным участком иными способами, предусмотренными частью 1 статьи 12.2 настоящего Федерального закона.

21. В целях жилищного строительства и (или) строительства объектов инженерной инфраструктуры кооператив самостоятельно или с привлечением технического заказчика заключает с учетом положений, предусмотренных частями 27, 31 и 32 настоящей статьи, договор на строительство жилья и (или) строительство объектов инженерной инфраструктуры (далее - договор строительного подряда) с лицом, которое соответствует установленным частью 26 настоящей статьи требованиям.

22. Кооператив с учетом положений, предусмотренных частью 27 настоящей статьи, заключает договор на осуществление функций технического заказчика с лицом, которое соответствует установленным частью 25 настоящей статьи требованиям.

23. В случае, если договор строительного подряда с генеральным подрядчиком или подрядчиком заключается техническим заказчиком,

такой договор заключается с учетом положений части 21 настоящей статьи.

24. Порядок заключения кооперативом указанных в частях 21 и 22 настоящей статьи договоров устанавливается общим собранием членов такого кооператива.

25. В случае заключения кооперативом договора на осуществление функций технического заказчика к лицу, с которым кооператив заключает такой договор, предъявляются следующие обязательные требования:

1) наличие у указанного лица опыта работы в качестве технического заказчика при условии, что совокупная общая площадь объектов капитального строительства, введенных в эксплуатацию с участием указанного лица в качестве технического заказчика за последние три года, предшествующие дате предоставления кооперативу указанным лицом документов, предусмотренных частью 28 настоящей статьи, составляет не менее чем общая площадь многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), предусмотренная проектом такого договора;

2) соответствие указанного лица требованиям, предусмотренным пунктами 3 - 6 части 1 статьи 16.7 настоящего Федерального закона, на дату предоставления кооперативу указанным лицом документов, предусмотренных частью 28 настоящей статьи.

26. При заключении кооперативом или техническим заказчиком договора строительного подряда к лицу, с которым заключается такой договор, устанавливаются следующие обязательные требования:

1) наличие у указанного лица опыта работы в качестве лица, осуществляющего строительство, при условии, что совокупная общая площадь объектов капитального строительства, введенных в эксплуатацию с участием указанного лица в качестве генерального подрядчика, подрядчика по договору строительного подряда на строительство этих объектов за последние три года, предшествующие дате предоставления кооперативу указанным лицом документов, предусмотренных частью 29 настоящей статьи, составляет не менее чем общая площадь многоквартирных домов, жилых домов (в том

числе объектов индивидуального жилищного строительства), предусмотренная проектом такого договора;

2) наличие у указанного лица полученного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности допуска к работам по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (строительство которых предусмотрено проектом такого договора), которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;

3) соответствие указанного лица требованиям, предусмотренным пунктами 3 - 6 части 1 статьи 16.7 настоящего Федерального закона, на дату предоставления кооперативу указанным лицом документов, предусмотренных частью 29 настоящей статьи.

26.1. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оказывать содействие кооперативам при проведении кооперативами отбора лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих разработку документации по планировке территории, архитектурно-строительное проектирование, строительство жилья и (или) строительство объектов инженерной инфраструктуры, а также лиц, осуществляющих функции технического заказчика, функции по обеспечению проведения кадастровых работ, в том числе методическое сопровождение указанного отбора.

27. Стоимость строительства жилья и (или) объектов инженерной инфраструктуры, стоимость выполнения инженерных изысканий, подготовки проектной документации, подключения (технологического присоединения) объектов жилищного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и технологического присоединения объектов жилищного строительства к электрическим сетям и иных работ, товаров, услуг, связанных с таким строительством, в совокупности не могут превышать сумму паевых взносов.

28. В целях подтверждения выполнения предусмотренных пунктом 1 части 25 настоящей статьи требований заинтересованное в заключении договора на осуществление функций технического заказчика лицо предоставляет кооперативу следующие документы:

1) копии договоров, предусматривающих осуществление заинтересованным лицом функций технического заказчика и подтверждающих, что совокупная общая площадь объектов капитального строительства, введенных в эксплуатацию с участием заинтересованного лица в качестве технического заказчика за последние три года, предшествующие дате предоставления кооперативу заинтересованным лицом указанных документов, составляет не менее чем общая площадь многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), предусмотренная проектом договора на осуществление функций технического заказчика;

2) копии актов, подтверждающих осуществление заинтересованным лицом функций технического заказчика, предусмотренных договорами, указанными в пункте 1 настоящей части;

3) копии разрешений на ввод объектов капитального строительства, указанных в пункте 1 настоящей части, в эксплуатацию или копии уведомлений о соответствии объекта индивидуального жилищного строительства;

4) выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц), единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).

29. В целях подтверждения выполнения предусмотренных пунктами 1 и 2 части 26 настоящей статьи требований заинтересованное в заключении договора строительного подряда лицо предоставляет кооперативу или техническому заказчику следующие документы:

1) копии договоров строительного подряда, подтверждающих, что совокупная общая площадь объектов капитального строительства, введенных в эксплуатацию с участием заинтересованного лица в качестве генерального подрядчика, подрядчика по договору строительного подряда на строительство этих объектов за последние три года, предшествующие дате предоставления кооперативу таким лицом указанных документов, составляет не менее чем общая площадь многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), предусмотренная проектом договора строительного подряда;

2) копии актов приемки объектов капитального строительства, предусмотренных договорами, указанными в пункте 1 настоящей части;

3) копии разрешений на ввод объектов капитального строительства, указанных в пункте 1 настоящей части, в эксплуатацию или копии уведомлений о соответствии объекта индивидуального жилищного строительства;

4) выписка из реестра членов саморегулируемой организации с указанием сведений о перечне видов работ по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (строительство которых предусмотрено проектом договора строительного подряда), которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и к которым член саморегулируемой организации имеет допуск;

5) выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц), единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).

30. Лица, заинтересованные в заключении договоров, указанных в частях 21 и 22 настоящей статьи, в письменной форме декларируют соответствие требованиям, предусмотренным пунктами 3 - 6 части 1 статьи 16.7 настоящего Федерального закона. При этом соответствие таких лиц требованию, предусмотренному пунктом 3 части 1 статьи 16.7 настоящего Федерального закона, декларируется в части подтверждения отсутствия решения арбитражного суда о введении внешнего управления или о продлении его срока, о признании этих лиц несостоятельными (банкротами) и об открытии конкурсного производства.

31. Существенными условиями договора строительного подряда являются:

1) обязательство генерального подрядчика или подрядчика построить по заданию кооператива или технического заказчика жилье и (или) объекты инженерной инфраструктуры;

2) цена договора, определенная с учетом положений части 27 настоящей статьи;

3) срок выполнения работ по строительству жилья и (или) объектов инженерной инфраструктуры, не превышающий срока, на который с кооперативом заключен договор безвозмездного пользования земельным участком единого института развития.

32. В договоре строительного подряда могут быть установлены предусмотренные пунктом 2 части 1 статьи 16.1 настоящего Федерального закона требования к используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности.

**Статья 16.6 - 16.6-2. Утратили силу. - Федеральный закон от 02.12.2019 N 401-ФЗ.**

**Статья 16.6-3. Особенности заключения по результатам аукционов договоров аренды земельных участков единого института развития для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, и (или) для иного развития территории**

1. Договор аренды земельного участка единого института развития для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, и (или) для иного развития территории (далее в настоящей статье - договор аренды) заключается по результатам аукциона на право заключения этого договора (далее также в настоящей статье - аукцион).

2. Организация и проведение аукциона на право заключения договора аренды осуществляются в порядке и на условиях, которые предусмотрены [статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации](#), с учетом особенностей, установленных статьей 16.1 настоящего Федерального закона и настоящей статьей. Извещение о проведении аукциона может содержать сведения, предусмотренные частью 1 статьи 16.1 настоящего Федерального закона.

3. Аукцион проводится в целях строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов (в том числе жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства),



комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, и (или) иного развития территории.

4. Существенными условиями договора аренды являются:

1) сведения о земельном участке (кадастровый номер земельного участка, его площадь, местоположение);

2) обязательство лица, с которым заключен договор аренды, осуществить строительство многоквартирных домов и (или) жилых домов (в том числе жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства), комплексное освоение территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, и (или) иное развитие территории, максимальный срок исполнения такого обязательства;

2.1) обязательство лица, с которым заключен договор аренды, получить разрешение на строительство или уведомление о соответствии планируемого к строительству объекта индивидуального жилищного строительства в определенный таким договором срок, если таким договором не предусматривается комплексное освоение территории;

3) обязательство лица, с которым заключен договор аренды, обеспечить передачу по результатам строительства определенной доли общей площади жилых и (или) нежилых помещений единому институту развития в соответствии с соглашением, предусмотренным пунктом 5 настоящей части, максимальный срок выполнения такого обязательства;

4) доля общей площади жилых и (или) нежилых помещений, которая должна быть передана в соответствии с пунктом 3 настоящей части;

5) обязательство сторон договора аренды в течение трех месяцев со дня получения разрешения на строительство заключить дополнительное соглашение к договору аренды, содержащее описание конкретных жилых и (или) нежилых помещений с указанием их местоположения на плане создаваемого объекта недвижимости и планируемой площади таких помещений в отношении каждого помещения, подлежащего передаче единому институту развития лицом, заключившим договор аренды, после получения им

разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, в том числе наименование и (или) назначение строящегося помещения, номер этажа, на котором будет находиться такое помещение (если помещение входит в состав строящегося многоквартирного дома или иного многоэтажного здания, в том числе здания, имеющего подземные этажи), и номер помещения (при наличии);

6) обязанность лица, с которым заключен договор аренды, не распоряжаться до государственной регистрации дополнительного соглашения жилыми и (или) нежилыми помещениями (правами на жилые и (или) нежилые помещения), которые не подлежат передаче единому институту развития в соответствии с пунктом 3 настоящей части;

7) право лица, с которым заключен договор аренды, только после государственной регистрации дополнительного соглашения, указанного в пункте 5 настоящей части, распоряжаться жилыми и (или) нежилыми помещениями (правами на жилые и (или) нежилые помещения), которые не подлежат передаче единому институту развития в соответствии с пунктом 3 настоящей части;

8) право лица, с которым заключен договор аренды, выкупить по указанной в договоре аренды цене земельный участок и (или) земельный участок, образованный из него, на которых расположен объект недвижимого имущества, не являющийся объектом жилищного строительства, в отношении которого у указанного лица есть обязательство, предусмотренное пунктом 3 настоящей части, при условии исполнения этого обязательства, отсутствия задолженности по арендной плате и (или) неустойки (пеней) по договору аренды такого земельного участка и выполнения лицом всех предусмотренных настоящим Федеральным законом и договором аренды условий для реализации данного права;

9) обязательство лица, с которым заключен договор аренды, обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории, включая ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в соответствии с графиками осуществления каждого мероприятия в предусмотренные указанными графиками сроки;

10) размер арендной платы за земельный участок единого института

развития;

11) способы и размер обеспечения выполнения вытекающих из договора аренды обязательств лица, с которым заключен договор аренды;

12) срок действия договора аренды;

13) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора аренды.

5. Единый институт развития выбирает один из следующих способов проведения аукциона, который должен указываться в извещении о проведении аукциона на право заключения договоров, указанных в части 1 настоящей статьи:

1) повышение размера арендного платежа, указанного в извещении о проведении аукциона, на "шаг аукциона";

2) повышение доли общей площади жилых и (или) нежилых помещений, подлежащих передаче в соответствии с пунктом 3 части 4 настоящей статьи, указанной в извещении о проведении аукциона, на "шаг аукциона".

6. Победителем аукциона признается лицо, предложившее наибольший размер арендного платежа или максимальную долю общей площади жилых и (или) нежилых помещений, подлежащих передаче в соответствии с пунктом 3 части 4 настоящей статьи.

7. Стороны договора аренды в течение трех месяцев со дня утверждения документации по планировке территории обязаны заключить дополнительное соглашение к договору аренды, содержащее график осуществления мероприятий по освоению данной территории (в том числе получение разрешения на строительство или уведомления о соответствии планируемого к строительству объекта индивидуального жилищного строительства, строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ.

8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 2.1, 3 и 5 части 4 настоящей

статьи, а также нарушения срока получения разрешения на строительство или уведомления о соответствии планируемого к строительству объекта индивидуального жилищного строительства, предусмотренных частью 7 настоящей статьи, единый институт развития вправе отказаться от договора (исполнения договора) аренды. В указанном случае единый институт развития направляет арендатору земельного участка уведомление об отказе от договора аренды, которое подтверждает прекращение соответствующих прав арендатора и является основанием для государственной регистрации прекращения аренды земельного участка. Договор аренды считается расторгнутым с момента получения арендатором такого уведомления.

### **Статья 16.7. Требования к участникам аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития, договоров безвозмездного пользования участками единого института развития**

1. При проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, единым институтом развития могут устанавливаться следующие требования к участникам указанных аукционов:

1) наличие у участника аукциона, или у любого из его дочерних обществ, или у его основного общества, или у любого из дочерних хозяйственных обществ основного общества опыта работы в качестве застройщика не менее чем три года при условии, что совокупная общая площадь жилых помещений в объектах, введенных в эксплуатацию указанными лицами за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее средней годовой площади жилых помещений в объектах, подлежащих строительству, исходя из срока аренды земельного участка и предусмотренной извещением о проведении аукциона минимальной общей площади жилых помещений;

2) утратил силу. - Федеральный закон от 02.12.2019 N 401-ФЗ;

3) непроведение ликвидации участника аукциона - юридического лица

и отсутствие решения арбитражного суда о введении или продлении срока внешнего управления, о признании участника аукциона - юридического лица или индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки на участие в аукционе;

4) неприостановление деятельности участника аукциона в порядке, установленном [Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях](#), на день подачи заявки на участие в аукционе;

5) отсутствие сведений об участнике аукциона (в части исполнения обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых являются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, организация строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства либо строительство или приобретение жилых помещений) в реестрах недобросовестных поставщиков, ведение которых осуществляется в соответствии с [Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц"](#) и [Федеральным законом от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд"](#), а для юридического лица также сведений о его учредителях, председателе коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа участника аукциона;

6) утратил силу. - [Федеральный закон от 08.03.2015 N 48-ФЗ](#);

7) соблюдение участником аукциона нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности, установленных Правительством Российской Федерации в соответствии с [Федеральным законом 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"](#);

8) отсутствие исполнительного производства, возбужденного по заявлению единого института развития в отношении участника

аукциона в соответствии с законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве и не прекращенного или не оконченного на день подачи заявки на участие в аукционе.

1.1. При проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, и (или) для иного развития территории единым институтом развития в соответствии со статьей 16.6-3 настоящего Федерального закона наряду с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, могут устанавливаться следующие требования к участникам указанных аукционов:

1) минимальная стоимость активов участника аукциона по бухгалтерскому балансу по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, размер которой не может быть установлен больше рыночной стоимости земельного участка единого института развития более чем в сорок раз;

2) наличие у участника аукциона минимального размера собственных средств, рассчитываемого в порядке, предусмотренном [Федеральным законом 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"](#), либо кредитного договора, предусматривающего предоставление участнику аукциона кредита для исполнения условий договора аренды земельного участка единого института развития, заключенного по результатам аукциона. При этом указанные требования не могут быть установлены в размере, превышающем рыночную стоимость земельного участка единого института развития более чем в четыре раза;

3) наличие у участника аукциона или у его основного общества кредитного рейтинга, присвоенного хотя бы одним из аккредитованных в установленном порядке рейтинговых агентств, на уровне суверенного рейтинга Российской Федерации, сниженного не более чем на пять ступеней;

4) наличие у участника аукциона, или у его основного общества, или у любого из дочерних хозяйственных обществ основного общества опыта осуществления деятельности по договорам о развитии застроенной территории, и (или) договорам о комплексном развитии территории, и (или) договорам о комплексном освоении территории.

2. При проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития для строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, для создания парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, объектов инфраструктуры, иного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе строительство указанных объектов, единым институтом развития могут устанавливаться следующие требования к участникам указанных аукционов:

1) наличие у участника аукциона опыта работы в качестве застройщика не менее чем три года при условии, что объем капитальных вложений в строительство за счет собственных или заемных средств застройщика за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее чем предусмотренные извещением о проведении аукциона минимальный объем капитальных вложений в строительство за счет указанных средств застройщика или минимальный объем капитальных вложений первой очереди строительства согласно концепции создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, утвержденной органами государственной власти субъекта Российской Федерации;

2) утратил силу. - Федеральный закон от 02.12.2019 N 401-ФЗ;

3) требования к участнику аукциона, предусмотренные концепцией создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, утвержденной органами государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого создается промышленный парк, технопарк или бизнес-инкубатор (в случае проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития для создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов);

4) требования, предусмотренные пунктами 3 - 5 и 8 части 1 настоящей статьи.

3. В случае, если участником аукциона является лицо, являющееся стороной договора простого товарищества, требования, предусмотренные настоящей статьей, применяются в следующем порядке:

1) требования, предусмотренные пунктом 1 части 1, частью 1.1, пунктом 1 части 2 настоящей статьи, применяются в совокупности в отношении лиц, являющихся сторонами договора простого товарищества;

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

4. Требования, предусмотренные пунктами 1 - 8 части 1, частью 3 настоящей статьи, являются едиными для участников аукционов, указанных в абзаце первом части 1 настоящей статьи. Требования, предусмотренные пунктами 1 - 4 части 2, частью 3 настоящей статьи, являются едиными для участников аукционов, указанных в абзаце первом части 2 настоящей статьи.

5. Единый институт развития не вправе устанавливать требования к участникам аукционов, не предусмотренные частями 1 - 3 настоящей статьи.

6. В целях подтверждения выполнения предусмотренных частями 1 и 2 настоящей статьи требований к участникам аукционов 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 N 282-ФЗ](#)



"Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации" форме федерального статистического наблюдения в случае, если единым институтом развития установлено требование, предусмотренное пунктом 1 части 1 настоящей статьи;

2) копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, копии актов приемки объектов капитального строительства, за исключением случая, если застройщик является лицом, осуществляющим строительство, копии документов, подтверждающих объем капитальных вложений в строительство за счет собственных или заемных средств застройщика за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, по установленной в соответствии с [Федеральным законом от 29 ноября 2007 года N 282-ФЗ](#) "Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации" форме федерального статистического наблюдения, копии иных документов, подтверждающих стоимость объекта капитального строительства (копия государственного или муниципального контракта, платежные и другие документы), в случае, если единым институтом развития установлено требование, предусмотренное пунктом 1 части 2 настоящей статьи;

3) утратил силу. - Федеральный закон от 02.12.2019 N 401-ФЗ;

4) выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц), единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей);

5) отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, в случае привлечения участником аукциона денежных средств граждан в соответствии с [Федеральным законом 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", если единым институтом развития установлено требование, предусмотренное пунктом 7 части 1 настоящей статьи.

6.1. В целях подтверждения соответствия предусмотренным частью 1.1 настоящей статьи требованиям к участникам аукционов заявители в установленный извещением о проведении аукциона срок представляют следующие документы:

- 1) бухгалтерские балансы участника аукциона;
- 2) выписки из единого государственного реестра юридических лиц в отношении участника аукциона, дочерних обществ участника аукциона, основного общества участника аукциона, дочерних хозяйственных обществ основного общества участника аукциона либо иные документы, подтверждающие основания признания таких обществ дочерними;
- 3) уведомления или иные документы, подтверждающие присвоение кредитного рейтинга участнику аукциона или его основному обществу рейтинговым агентством, аккредитованным в установленном порядке;
- 4) копии договоров о развитии застроенной территории, и (или) договоров о комплексном развитии территории, и (или) договоров о комплексном освоении территории, а также реквизиты решения об утверждении проектов планировки территории и копии разрешений на ввод в эксплуатацию объектов недвижимости, построенных в соответствии с такими проектами.

7. В целях подтверждения выполнения предусмотренных частью 3 настоящей статьи требований к участникам аукционов заявители в установленный извещением о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) нотариально удостоверенная копия договора простого товарищества;
- 2) предусмотренные частью 6 настоящей статьи с учетом положений части 3 настоящей статьи документы в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества.

8. Участники аукциона в письменной форме декларируют соответствие требованиям, предусмотренным пунктами 3 - 5 и 8 части 1 настоящей статьи. При этом соответствие участника аукциона 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 участника аукциона несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства.

8.1. При подаче заявки на участие в аукционе иностранными гражданами или иностранными организациями к таким лицам при установлении единым институтом развития требований, предусмотренных частями 1 и 2 настоящей статьи, применяется национальный режим на равных условиях с российскими лицами в случаях и на условиях, которые предусмотрены международными договорами Российской Федерации. В этом случае в целях подтверждения выполнения предусмотренных частями 1 и 2 настоящей статьи требований к участникам аукционов такие иностранные граждане или иностранные организации представляют в установленный извещением о проведении аукциона срок документы в соответствии с указанными международными договорами Российской Федерации.

9. Наряду с документами, указанными в частях 6 - 8 настоящей статьи, участники аукциона представляют в единый институт развития документы, предусмотренные [статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации](#).

10. В случае, если участником аукциона является лицо, выступающее стороной договора простого товарищества, требование о представлении документов, предусмотренных [статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации](#), применяется в отношении лица, подавшего заявку на участие в аукционе, выступающего стороной договора простого товарищества и уполномоченного на ведение общих дел товарищей на основании доверенности, выданной ему остальными товарищами, или договора простого товарищества, совершенного в письменной форме.

11. Единый институт развития не вправе требовать от участников аукциона представления документов, не предусмотренных частями 6 - 10 настоящей статьи.

12. Заявители аукционов не допускаются к участию в аукционах, указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи, при несоответствии их

наряду с основаниями, предусмотренными [статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации](#), требованиям, предусмотренным настоящей статьей, если такие требования были установлены единым институтом развития в соответствии с настоящей статьей. При рассмотрении заявок на участие в аукционе единый институт развития осуществляет проверку сведений, представленных в соответствии с частью 8 настоящей статьи.

**Статья 16.7-1. Особенности распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена и осуществление полномочий по распоряжению которыми поручено единому институту развития**

1. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по управлению федеральным имуществом, на основании предусмотренного пунктом 2.1 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона решения межведомственного коллегиального органа поручает единому институту развития осуществлять в течение одного года со дня принятия указанного решения распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, для целей, способами и в порядке, которые предусмотрены частью 1 статьи 12.2 настоящего Федерального закона.

2. К отношениям, связанным с распоряжением единым институтом развития земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, включая проведение аукционов по продаже таких земельных участков или аукционов на право заключения договоров аренды таких земельных участков, аукционов на право заключения договоров безвозмездного пользования такими земельными участками, заключение единым институтом развития договоров комплексного освоения территории в целях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в отношении таких земельных участков, подготовку документации по планировке территории в отношении таких земельных участков, строительство на таких земельных участках, переданных в безвозмездное пользование кооперативам, продажу жилых помещений, построенных на таких земельных участках, предоставленных в безвозмездное пользование или аренду для строительства стандартного жилья, применяются положения статей 16.1 - 16.3 и 16.5, частей 1, 3 - 12 статьи 16.7

настоящего Федерального закона.

3. В случае, если до истечения срока, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, единый институт развития в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона распорядился земельным участком, государственная собственность на который не разграничена, путем принятия решения о передаче такого земельного участка в безвозмездное пользование, заключения договора аренды такого земельного участка (в том числе для комплексного освоения территории) либо путем размещения извещения о проведении аукциона по продаже такого земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка или договора безвозмездного пользования таким земельным участком (в том числе для комплексного освоения территории) в целях, предусмотренных пунктами 1 - 5 и 7 части 1 статьи 12.2 настоящего Федерального закона, единый институт развития осуществляет распоряжение таким земельным участком по истечении указанного срока до полного выполнения обязательств сторон по договору аренды такого земельного участка или договору безвозмездного пользования таким земельным участком, в том числе в отношении земельных участков, образованных из такого земельного участка, а также по договору о комплексном освоении территории, заключенному в отношении такого земельного участка.

4. В течение пяти рабочих дней со дня осуществления распоряжения в соответствии с частью 3 настоящей статьи земельным участком, государственная собственность на который не разграничена, до истечения срока, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, единый институт развития уведомляет об этом (с приложением документов, подтверждающих это распоряжение) орган местного самоуправления по месту нахождения такого земельного участка.

5. В течение пяти рабочих дней со дня досрочного расторжения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, договора безвозмездного пользования таким земельным участком или со дня полного выполнения обязательств сторон по указанным договорам и (или) договору о комплексном освоении территории единый институт развития уведомляет об этом орган местного самоуправления по месту

нахождения земельного участка.

6. В случае, если до истечения срока, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, единый институт развития не распорядился в соответствии с частью 3 настоящей статьи земельным участком, государственная собственность на который не разграничена, со дня истечения указанного срока единый институт развития не вправе распоряжаться таким земельным участком.

## **Статья 16.7-2. Комплексное развитие территории с участием единого института развития**

1. Комплексное развитие территории в целях настоящего Федерального закона включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, размещение на таких земельных участках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования указанных объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с документацией по планировке территории.

2. Комплексному развитию подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки единого института развития и (или) объекты недвижимого имущества единого института развития, а также земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества, находящиеся как в федеральной собственности (в том числе предоставленные третьим лицам в соответствии с земельным законодательством), так и в собственности акционерных обществ, указанных в части 4.1 статьи 11 настоящего Федерального закона, на основании соглашения между всеми правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества о распределении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории (далее - соглашение).

3. Условиями соглашения являются:

1) сведения о границах территории (в том числе кадастровые номера земельных участков (при наличии), их площадь, местоположение,

перечень расположенных на них объектов недвижимого имущества), в отношении которой предполагается комплексное развитие территории;

2) обязанность единого института развития от своего имени совершать юридические и иные действия в целях комплексного развития территории в соответствии с настоящим Федеральным законом;

3) обязательства сторон, возникающие в связи с осуществлением мероприятий по комплексному развитию территории, в том числе по обеспечению подготовки и утверждения документации по планировке территории;

4) порядок и условия распределения между правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, расходов на осуществление мероприятий по комплексному развитию территории, включая подготовку документации по планировке территории, и доходов от осуществления таких мероприятий;

5) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения.

4. В целях комплексного развития территории единый институт развития проводит аукцион на право заключения договоров аренды (субаренды) земельных участков для комплексного развития территории в соответствии со статьей 16.7-3 настоящего Федерального закона. При проведении единым институтом развития аукциона на право заключения договоров аренды (субаренды) земельных участков для комплексного развития территории допускаются объединение двух и более земельных участков в один лот аукциона и проведение аукциона по нескольким лотам.

5. К отношениям, связанным с комплексным развитием территории, применяются положения частей 7, 10, 15, 16, 18 и 21 статьи 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

**Статья 16.7-3. Особенности заключения договора аренды (субаренды)**

## **земельных участков для комплексного развития территории**

1. Договор аренды (субаренды) земельных участков в границах территории, которая подлежит комплексному развитию в соответствии с настоящим Федеральным законом, заключается по результатам аукциона на право заключения такого договора (далее также в настоящей статье - аукцион).
2. Организация и проведение аукциона на право заключения договора аренды (субаренды) земельных участков осуществляются в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 16.1 настоящего Федерального закона и настоящей статьей. Извещение о проведении аукциона может содержать сведения, предусмотренные частью 1 статьи 16.1 настоящего Федерального закона.
3. Существенными условиями договора аренды (субаренды) земельных участков для комплексного развития территории (далее также - договор) являются:
  - 1) сведения о земельных участках (в том числе кадастровые номера земельных участков, их площадь, местоположение, перечень расположенных на них объектов недвижимого имущества);
  - 2) обязательства сторон, возникающие в связи с осуществлением мероприятий, необходимых для реализации договора, включая образование земельных участков, установление сервитутов, обеспечение осуществления государственной регистрации прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества;
  - 3) обязательство единого института развития в жилищной сфере или лица, заключившего договор, подготовить проект планировки территории, включая проект межевания территории, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности. Подготовленный лицом, заключившим договор, проект планировки территории, включая проект межевания территории, согласовывается с единым институтом развития;
  - 4) обязательство единого института развития или лица, заключившего договор, представить проект планировки территории, включая проект



межевания территории, на утверждение в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

5) обязательство сторон заключить договор о комплексном развитии территории в соответствии с настоящим Федеральным законом;

6) размер арендной платы за земельные участки;

7) способы и размер обеспечения выполнения вытекающих из договора обязательств лица, с которым заключен такой договор;

8) срок действия договора;

9) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора.

4. В случае заключения договора единый институт развития и лицо, с которым заключен такой договор, одновременно должны заключить договор о комплексном развитии территории.

5. Условиями договора о комплексном развитии территории являются:

1) обязательство лица, заключившего договор, осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории в соответствии с утвержденным проектом планировки территории и условиями аукциона, этапы и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции указанных объектов;

2) обязательство лица, заключившего договор, по благоустройству территории, подлежащей комплексному развитию;

3) обязательство лица, заключившего договор, обеспечить строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, этапы и максимальные сроки осуществления строительства указанных объектов;

4) способы и размер обеспечения выполнения вытекающих из договора о комплексном развитии территории обязательств лица, с которым заключен такой договор;

5) срок действия договора о комплексном развитии территории;

6) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора о комплексном развитии территории;

7) иные условия, в отношении которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

6. Договором о комплексном развитии территории могут быть предусмотрены обязательства лица, заключившего договор аренды (субаренды) земельных участков для комплексного развития территории, после окончания строительства безвозмездно передать в собственность правообладателя или правообладателей земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств такого лица, перечень данных объектов и условия их передачи.

7. Победителем аукциона признается лицо, предложившее наибольший размер первого арендного платежа.

8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 1 - 3 части 5 настоящей статьи, единый институт развития имеет право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) о комплексном развитии территории. В этом случае единый институт развития направляет лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, уведомление об отказе от договора (исполнения договора) о комплексном развитии территории. Односторонний отказ от договора (исполнения договора) о комплексном развитии территории является основанием для прекращения договора аренды (субаренды) земельных участков для комплексного развития территории.

9. Единый институт развития вправе отказаться от договора (исполнения договора) аренды (субаренды) земельных участков для комплексного развития территории в случае и в порядке, которые предусмотрены частями 21 - 23 статьи 16.1 настоящего Федерального закона.

## **Глава 6.2. РЕЕСТР НЕДОБРОСОВЕСТНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ (СТАТЬИ 16.8 - 16.9)**

Утратила силу. - Федеральный закон от 08.03.2015 N 48-ФЗ.

### **Глава 6.3. ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ЕДИНЫМ ИНСТИТУТОМ РАЗВИТИЯ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ**

#### **Статья 16.10. Особенности осуществления единым институтом развития комплексного развития незастроенной территории**

1. Комплексное развитие незастроенной территории осуществляется единым институтом развития в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьёй.
2. В целях принятия решения, предусмотренного пунктом 6 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, в границы комплексного развития незастроенной территории могут включаться земельные участки (в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства), находящиеся в федеральной собственности, земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, а также земельные участки, предусмотренные пунктами 1 - 5 части 8 статьи 11 настоящего Федерального закона. В этом случае предложения единого института развития должны содержать указание на необходимость совершения действий, указанных в пунктах 1 - 5 части 8 статьи 11 настоящего Федерального закона.
3. В случае принятия межведомственным коллегиальным органом решения о целесообразности комплексного развития незастроенной территории принятие решения о комплексном развитии территории в соответствии с пунктом 1 части 2 [статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации](#) не требуется. Проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории осуществляется на основании указанного решения межведомственного коллегиального органа.
4. Договор о комплексном развитии незастроенной территории заключается единым институтом развития с победителем торгов на право заключения такого договора или иным лицом, имеющим право

на заключение такого договора в соответствии с частями 8 и 9 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Решение о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории принимается единым институтом развития.

6. Организатором торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории выступает единый институт развития или действующая на основании договора с ним организация.

7. Договор аренды земельного участка или земельных участков единого института развития в целях комплексного развития территории заключается без проведения торгов с указанным в части 4 настоящей статьи лицом одновременно с заключением договора о комплексном развитии территории.

8. Начальная цена торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории определяется единым институтом развития в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 5 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## **Глава 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 17. О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации**

Внести в [Бюджетный кодекс Российской Федерации](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3823; 2000, N 32, ст. 3339; 2002, N 22, ст. 2026; 2004, N 34, ст. 3535; 2005, N 52, ст. 5572; 2006, N 45, ст. 4627; N 50, ст. 5279; 2007, N 1, ст. 28; N 18, ст. 2117; N 31, ст. 4009) следующие изменения:

1) в пункте 1 статьи 51:

а) в абзаце втором слова "а также" исключить, после слов "в том числе казенных" дополнить словами ", а также случаев, предусмотренных абзацами тринадцатым, четырнадцатым части первой и абзацами пятым, шестым части второй статьи 57 настоящего Кодекса";

б) в абзаце четвертом слова "а также" исключить, после слов "в том числе казенных" дополнить словами ", а также случаев, предусмотренных частями восьмой - десятой статьи 62 настоящего Кодекса";

2) в статье 57:

а) в части первой:

дополнить новыми абзацами тринадцатым и четырнадцатым следующего содержания:

"доходов от продажи земельных участков, которые находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, передачи в аренду таких земельных участков, продажи прав на заключение договоров аренды таких земельных участков - по нормативу не более 50 процентов;

доходов от продажи объектов недвижимого имущества одновременно с занятыми такими объектами недвижимого имущества земельными участками, которые находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, - по нормативу не более 50 процентов";

абзацы тринадцатый и четырнадцатый считать соответственно абзацами пятнадцатым и шестнадцатым;

б) часть вторую дополнить новыми абзацами пятым и шестым следующего содержания:

"доходы от продажи земельных участков, которые находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, передачи в аренду таких земельных участков, продажи прав на заключение договоров аренды таких земельных участков - по нормативу 100 процентов, если законодательством соответствующего

субъекта Российской Федерации не установлено иное;

доходы от продажи объектов недвижимого имущества одновременно с занятыми такими объектами недвижимого имущества земельными участками, которые находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, - по нормативу 100 процентов, если законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено иное;"

абзац пятый считать абзацем седьмым;

3) статью 62 дополнить частями восьмой - десятой следующего содержания:

"В бюджеты городских округов поступают:

доходы от продажи земельных участков, которые расположены в границах городских округов, находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, - по нормативу не менее 50 процентов, если законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено иное;

доходы от передачи в аренду земельных участков, которые расположены в границах городских округов, находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, а также доходы от продажи прав на заключение договоров аренды таких земельных участков - по нормативу не менее 50 процентов, если законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено иное;

доходы от продажи объектов недвижимого имущества одновременно с занятыми такими объектами недвижимого имущества земельными участками, которые расположены в границах городских округов, находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми

передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, - по нормативу не менее 50 процентов, если законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено иное.

В бюджеты муниципальных районов поступают:

доходы от продажи земельных участков, которые расположены на межселенных территориях, находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, - по нормативу не менее 50 процентов, если законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено иное;

доходы от передачи в аренду земельных участков, которые расположены на межселенных территориях, находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, а также доходы от продажи прав на заключение договоров аренды таких земельных участков - по нормативу не менее 50 процентов, если законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено иное;

доходы от продажи объектов недвижимого имущества одновременно с занятыми такими объектами недвижимого имущества земельными участками, которые расположены на межселенных территориях, находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, - по нормативу не менее 50 процентов, если законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено иное.

В бюджеты поселений поступают:

доходы от продажи земельных участков, которые расположены в границах поселений, находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и

распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, - по нормативу не менее 50 процентов, если законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено иное;

доходы от передачи в аренду земельных участков, которые расположены в границах поселений, находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, а также доходы от продажи прав на заключение договоров аренды таких земельных участков - по нормативу не менее 50 процентов, если законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено иное;

доходы от продажи объектов недвижимого имущества одновременно с занятыми такими объектами недвижимого имущества земельными участками, которые расположены в границах поселений, находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, - по нормативу не менее 50 процентов, если законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено иное."

## **Статья 18. О внесении изменений в Федеральный закон "О приватизации государственного и муниципального имущества"**

Пункт 2 [статьи 3 Федерального закона от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 4, ст. 251; 2005, N 25, ст. 2425; 2006, N 2, ст. 172; 2007, N 49, ст. 6079; 2008, N 20, ст. 2253) дополнить подпунктом 14 следующего содержания:

"14) имущества, передаваемого в собственность Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства в качестве имущественного взноса Российской Федерации."

**Статья 19. Утратила силу с 1 сентября 2016 года. - Федеральный закон от**



**23.06.2016 N 221-ФЗ.**

**Статья 20. Вступление в силу настоящего Федерального закона**

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент  
Российской Федерации  
Д.МЕДВЕДЕВ

Москва, Кремль  
24 июля 2008 года  
N 161-ФЗ