

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О СОДЕЙСТВИИ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА" И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Принят
Государственной Думой
3 июля 2013 года

Одобен
Советом Федерации
10 июля 2013 года

Статья 1

Внести в [Федеральный закон от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ](#) "О содействии развитию жилищного строительства" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, N 30, ст. 3617; N 49, ст. 5723; 2009, N 19, ст. 2281; N 52, ст. 6419; 2010, N 22, ст. 2695; N 30, ст. 3996, 3997; 2011, N 1, ст. 19; N 29, ст. 4291; N 30, ст. 4592; N 49, ст. 7027; 2012, N 29, ст. 3998; N 53, ст. 7615, 7643) следующие изменения:

1) в части 3 статьи 3:

а) дополнить пунктом 1.3 следующего содержания:

"1.3) проводит аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, определяемом Фондом с учетом направленных в Фонд в соответствии с частью 6.8 статьи 11 настоящего Федерального закона ходатайств (далее - строительство в минимально требуемом объеме жилья экономического класса), в том числе для комплексного освоения таких земельных участков в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, а также осуществляет передачу лицам, с которыми заключены указанные договоры, в аренду этих земельных участков Фонда и земельных участков, образованных из этих земельных участков Фонда;"

б) в пункте 3.1 слова "пунктами 1, 1.1, 1.2" заменить словами "пунктами 1 - 1.3";

в) пункт 6.2 после слов "на которых расположены многоквартирные дома," дополнить словами "иные земельные участки Фонда в случаях, установленных настоящим Федеральным законом,";

г) пункт 7 дополнить словами ", а также перераспределение земельных участков Фонда и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 [статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации](#), либо земельных участков Фонда и земельных участков, находящихся в частной собственности";

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

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

3) - 4) утратили силу с 1 января 2016 года. - Федеральный закон от 29.12.2015 N 405-ФЗ;

5) утратил силу. - Федеральный закон от 13.07.2015 N 225-ФЗ;

б) в статье 11:

а) часть 6.8 изложить в следующей редакции:

"6.8. Ходатайства о проведении аукционов на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования земельными участками Фонда для строительства жилья экономического класса, ходатайства о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, направляются в Фонд уполномоченными органами государственной власти субъектов Российской Федерации по предложениям органов местного самоуправления.";

б) часть 6.10 после слов "экономического класса" дополнить словами ", договоров аренды земельных участков Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства,";

в) дополнить частью 6.14 следующего содержания:

"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 или 6.3 настоящей статьи, в Фонд вправе обращаться органы государственной власти субъектов Российской Федерации. При этом такому кооперативу может быть передан в безвозмездное срочное пользование земельный участок из числа указанных в пункте 1 части 6.2 настоящей статьи земельных участков.";

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

8) в статье 16.2:

а) в части 1 слова "или аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков Фонда для их комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса" заменить словами ", аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков Фонда для их комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса или аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков Фонда для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства";

б) абзац первый части 2 изложить в следующей редакции:

"2. Для утверждения и (или) изменения документации по планировке территории проведение публичных слушаний не требуется в случаях подготовки документации по планировке территории Фондом или лицами, с которыми заключены договоры аренды земельных участков Фонда для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, договоры безвозмездного срочного пользования земельными участками Фонда для их комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса, договоры аренды земельных участков Фонда для их комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса либо договоры аренды земельных участков Фонда для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства:";

9) статью 16.4 дополнить частью 5 следующего содержания:

"5. Фонд вправе отказаться от права собственности на земельные участки, образованные из

земельного участка Фонда, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, если в течение одного года после государственной регистрации права собственности Фонда на такие земельные участки они не были приобретены арендатором земельного участка Фонда в собственность или переданы в аренду, либо не были переданы в государственную или муниципальную собственность для размещения объектов инфраструктуры, создание которых планируется осуществлять за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, либо не были переданы иным лицам в безвозмездное срочное пользование для размещения объектов инфраструктуры.";

10) в статье 16.5:

а) в части 3 первое предложение дополнить словами ", за исключением случая, предусмотренного частью 3.1 настоящей статьи";

б) дополнить частью 3.1 следующего содержания:

"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 частью 4 настоящей статьи.";

в) дополнить частью 3.2 следующего содержания:

"3.2. Не допускаются включение граждан, которые реализовали свое право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Фонда в соответствии со статьей 16.6 или 16.6-1 настоящего Федерального закона, в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, и (или) вступление таких граждан в члены кооператива.";

г) в части 4 во втором предложении слова ", а также граждан, имеющих трех и более детей," исключить;

д) в части 12 в первом предложении слово "тридцати" заменить словом "двадцати";

е) дополнить частью 21 следующего содержания:

"21. В целях строительства жилья экономического класса (за исключением случаев, если кооператив создан в соответствии с частью 8 настоящей статьи в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства, осуществляемого самостоятельно членами кооператива) и (или) 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 экономического класса и (или) объектов инженерной инфраструктуры (далее - договор строительного подряда) с лицом, которое соответствует установленным частью 26 настоящей статьи требованиям.";

ж) дополнить частью 22 следующего содержания:

"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.";

з) дополнить частью 23 следующего содержания:

"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.";

и) дополнить частью 24 следующего содержания:

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

к) дополнить частью 25 следующего содержания:

"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 совокупный объем ввода объектов жилищного строительства 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.";

л) дополнить частью 26 следующего содержания:

"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 совокупный объем ввода объектов жилищного строительства в эксплуатацию с участием указанного лица в качестве генерального подрядчика, подрядчика по договору строительного подряда на строительство объектов жилищного строительства 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.";

м) дополнить частью 27 следующего содержания:

"27. Стоимость строительства жилья экономического класса 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, рассчитанную в соответствии с частью 12 настоящей статьи.";

н) дополнить частью 28 следующего содержания:

"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 совокупный объем ввода объектов жилищного строительства 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 жилищного строительства, указанных в пункте 1 настоящей части, в эксплуатацию;
- 4) выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц), единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).";

о) дополнить частью 29 следующего содержания:

"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 совокупный объем ввода объектов жилищного строительства в эксплуатацию с участием заинтересованного лица в качестве генерального подрядчика, подрядчика по договору строительного подряда на строительство объектов жилищного строительства 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 жилищного строительства, предусмотренных договорами, указанными в пункте 1 настоящей части;
- 3) копии разрешений на ввод объектов жилищного строительства, указанных в пункте 1 настоящей части, в эксплуатацию;
- 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).";

п) дополнить частью 30 следующего содержания:

"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.";

р) дополнить частью 31 следующего содержания:

"31. Существенными условиями договора строительного подряда являются:

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

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

3) срок выполнения работ по строительству жилья экономического класса и (или) объектов инженерной инфраструктуры, не превышающий срока, на который с кооперативом заключен договор безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда.";

с) дополнить частью 32 следующего содержания:

"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.";

11) в статье 16.6:

а) в части 3:

пункт 1 после слов "многоквартирных домов" дополнить словами "и (или) жилых домов блокированной застройки";

в пункте 2 слова "жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства)" заменить словами "индивидуальных жилых домов";

б) часть 13 после слов "на участие в таком аукционе" дополнить словами "либо ни один из заявителей не был допущен к участию в таком аукционе";

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

г) в части 22 слова "глава муниципального образования" заменить словами "глава поселения, глава городского округа", слова "главой муниципального образования" заменить словами "главой поселения, главой городского округа";

д) в абзаце первом части 24 слова "глава муниципального образования" заменить словами "глава поселения, глава городского округа";

е) в части 25 слова "главой муниципального образования" заменить словами "главой поселения, главой городского округа";

12) дополнить статьей 16.6-1 следующего содержания:

"Статья 16.6-1. Особенности заключения по результатам аукционов договоров аренды земельных участков Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства

1. Договоры аренды земельных участков Фонда для строительства в минимально требуемом объеме

жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, заключаются по результатам аукционов на право заключения указанных договоров.

2. Организация и проведение аукционов на право заключения договоров, указанных в части 1 настоящей статьи, осуществляются в порядке и на условиях, которые предусмотрены [статьями 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации](#), с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

3. Аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, проводятся в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, а именно:

1) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, в которых предусматривается определенное в соответствии с частью 11 настоящей статьи минимальное общее количество жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежащих продаже по цене, не превышающей цены, определенной по результатам таких аукционов, в сроки, предусмотренные частью 34 статьи 16.6 настоящего Федерального закона;

2) определенного в соответствии с частью 11 настоящей статьи минимального общего количества индивидуальных жилых домов, которые соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежат продаже по цене, не превышающей цены, определенной по результатам таких аукционов, в сроки, предусмотренные частью 34 статьи 16.6 настоящего Федерального закона.

4. В случае проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков Фонда для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства наряду со строительством многоквартирных домов и жилых домов, указанных в части 3 настоящей статьи, допускается строительство иных объектов жилищного строительства и других объектов недвижимого имущества, предусмотренных документацией по планировке территории.

5. Победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, признается лицо, предложившее минимальную цену продажи жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения, за исключением случая, предусмотренного частью 6 настоящей статьи. При этом указанная минимальная цена не может превышать начальную цену аукциона.

6. В случае, если при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, цена продажи жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения снижена до пятидесяти процентов от начальной цены аукциона и указанную цену подтвердили два и более участника, указанная цена фиксируется и проводится аукцион по продаже права на заключение такого договора аренды в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 4 настоящего Федерального закона. В этом случае победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокий размер арендной платы за земельный участок.

7. Существенными условиями договора аренды земельного участка Фонда для строительства в

минимально требуемом объеме жилья экономического класса являются:

- 1) сведения о земельном участке (кадастровый номер земельного участка, его площадь, местоположение);
- 2) обязательство лица, с которым заключен этот договор, осуществить строительство в минимально требуемом объеме жилья экономического класса в соответствии с параметрами разрешенного строительства, указанными в извещении о проведении аукциона, максимальный срок осуществления строительства данного жилья;
- 3) обязательство лица, с которым заключен этот договор, продать или в случае заключения договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса построить и передать гражданину, который включен в список граждан, утвержденный в соответствии с частью 20 настоящей статьи, и с которым заключен договор участия в долевом строительстве жилья экономического класса, жилое помещение, соответствующее условиям отнесения к жилью экономического класса, по цене, не превышающей цены, указанной в протоколе о результатах аукциона, при условии соблюдения требований и сроков, которые предусмотрены настоящей статьей;
- 4) право лица, с которым заключен этот договор, по истечении срока, предусмотренного пунктом 2 части 34 статьи 16.6 настоящего Федерального закона, продать жилье экономического класса любому лицу без ограничения его цены, указанной в протоколе о результатах аукциона;
- 5) указанная в протоколе о результатах аукциона максимальная цена договора купли-продажи жилья экономического класса или договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения в целях продажи или передачи такого жилья по данным договорам гражданам, включенным в утвержденный в соответствии с частью 20 настоящей статьи список граждан, в сроки, предусмотренные частью 34 статьи 16.6 настоящего Федерального закона;
- 6) арендная плата за земельный участок Фонда;
- 7) способы и размер обеспечения выполнения обязательств, вытекающих из этого договора;
- 8) срок действия этого договора;
- 9) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение этого договора.

8. Существенными условиями договора аренды земельного участка Фонда для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства наряду с условиями, указанными в части 7 настоящей статьи, являются:

- 1) - 4) утратили силу. - Федеральный закон от 08.03.2015 N 48-ФЗ;
- 5) обязательство Фонда передать без проведения аукциона в аренду лицу, с которым заключен этот договор, земельные участки, образованные из земельного участка Фонда, предоставленного для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства.
9. Начальная цена аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, определяется как средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения в соответствующем субъекте Российской Федерации, установленная уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, на дату принятия Фондом решения о проведении указанного аукциона. В случае, предусмотренном

частью 6 настоящей статьи, начальный размер арендной платы за земельный участок определяется в соответствии с частью 11 настоящей статьи.

10. Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, должно содержать сведения, предусмотренные подпунктами 1 - 3, 6 и 7 пункта 10 [статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации](#), а также следующие сведения:

- 1) предмет аукциона;
- 2) начальная цена аукциона, определяемая в соответствии с частью 9 настоящей статьи;
- 3) минимальное общее количество жилых помещений (с указанием минимального общего количества необходимых жилых помещений с определенным количеством комнат и минимального размера общей площади жилых помещений), которые должны быть построены на земельном участке Фонда, соответствовать условиям отнесения к жилью экономического класса и продажа или передача которых осуществляется победителем аукциона по цене, не превышающей цены, указанной в протоколе о результатах аукциона, по договорам купли-продажи жилья экономического класса или договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса гражданам, включенным в список граждан, утвержденный в соответствии с частью 20 настоящей статьи, в сроки, предусмотренные частью 34 статьи 16.6 настоящего Федерального закона;
- 4) существенные условия договора аренды земельного участка Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса или договора аренды земельного участка Фонда для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, в том числе срок аренды земельного участка Фонда;
- 5) способы и размер обеспечения заявки на участие в аукционе;
- 6) способы обеспечения выполнения обязательств, предусмотренные пунктом 7 части 7 настоящей статьи, и их объем.

11. Минимальное общее количество жилых помещений в многоквартирных домах и (или) жилых домах блокированной застройки, минимальное общее количество индивидуальных жилых домов, указанных в части 3 настоящей статьи, размер арендной платы за земельный участок Фонда определяются Фондом на основании отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка Фонда, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

12. Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, может содержать сведения, предусмотренные частью 1 статьи 16.1 настоящего Федерального закона.

13. Организатор аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину понижения начальной цены аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены аукциона. Аукцион проводится путем снижения начальной цены аукциона, указанной в извещении о проведении аукциона, на "шаг аукциона", за исключением случая, предусмотренного частью 6

настоящей статьи.

14. Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, информация о результатах аукциона опубликовываются организатором аукциона в официальном печатном издании, определенном попечительским советом Фонда, и размещаются на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

15. В случае, если аукцион на право заключения договора аренды земельного участка Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, был признан не состоявшимся по основаниям, предусмотренным [статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации](#), и с единственным участником аукциона не заключен договор аренды земельного участка Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса или договор аренды земельного участка Фонда для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства либо победитель аукциона уклонился от заключения соответствующего договора аренды, а также в случае, если до истечения установленного срока не поступило ни одной заявки на участие в таком аукционе либо ни один из заявителей не был допущен к участию в таком аукционе, Фонд осуществляет продажу земельного участка Фонда или права на заключение договора аренды земельного участка Фонда для жилищного строительства, в том числе для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 4 настоящего Федерального закона.

16. В соответствии с условиями, предусмотренными пунктом 3 части 8 настоящей статьи, органы государственной власти субъекта Российской Федерации или органы местного самоуправления вправе оказать содействие в подключении (технологическом присоединении) указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), иных объектов недвижимого имущества к объектам инженерной инфраструктуры, а также оказать содействие в строительстве других объектов инженерной инфраструктуры.

17. В случае, если в соответствии с условиями, предусмотренными пунктом 3 части 8 настоящей статьи, обязательства по обеспечению выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инфраструктуры, в том числе подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, возлагаются на лицо, с которым заключается договор аренды земельного участка Фонда для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, существенными условиями этого договора являются максимальный срок выполнения обязательства по передаче объектов инфраструктуры по окончании строительства в государственную или муниципальную собственность, условия такой передачи.

18. Для определения условий, предусмотренных пунктом 3 части 8 настоящей статьи, и осуществления мероприятий по реализации этих условий Фонд вправе заключать соглашения, указанные в части 4 статьи 3 настоящего Федерального закона и предусматривающие также мероприятия по оказанию Фондом содействия в подключении (технологическом присоединении) указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), иных объектов недвижимого имущества к объектам инженерной инфраструктуры.

19. При обороте земельных участков Фонда, переданных в аренду для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного

строительства, к новым правообладателям переходят обязанности по выполнению требований, предусмотренных частями 7, 8 и 17 настоящей статьи. При этом оборот земельных участков Фонда допускается с согласия Фонда.

20. Для обеспечения выполнения лицом, которому земельный участок Фонда передан в аренду для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, обязательств, предусмотренных пунктом 3 части 7 настоящей статьи, глава поселения, глава городского округа после утверждения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности проектной документации указанных в части 3 настоящей статьи многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства) до даты выдачи разрешения на строительство указанных объектов капитального строительства утверждают списки граждан (из числа определенных в соответствии с частью 35 статьи 16.6 настоящего Федерального закона категорий граждан), согласившихся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом о результатах аукциона. Утвержденные списки граждан подлежат опубликованию в порядке, установленном частью 22 статьи 16.6 настоящего Федерального закона. Для целей настоящей статьи применяются правила формирования списков граждан, предусмотренные частью 36 статьи 16.6 настоящего Федерального закона.

21. В случае, если гражданин включен в предусмотренные частью 20 настоящей статьи списки граждан и на дату утверждения таких списков относился к определенной в соответствии с частью 35 статьи 16.6 настоящего Федерального закона категории граждан, он сохраняет право на приобретение жилья экономического класса на условиях, установленных протоколом о результатах аукциона, до истечения срока, предусмотренного частью 34 статьи 16.6 настоящего Федерального закона.

22. До истечения срока, предусмотренного частью 34 статьи 16.6 настоящего Федерального закона, глава поселения, глава городского округа в случаях, предусмотренных частью 24 статьи 16.6 настоящего Федерального закона, вправе вносить изменения в списки граждан, утвержденные в соответствии с частью 20 настоящей статьи, в части сведений о персональном составе граждан, с которыми подлежат заключению договоры купли-продажи жилья экономического класса или договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Фонда, переданных в аренду для строительства в установленном протоколом об итогах аукциона минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства в установленном протоколом об итогах аукциона минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, и (или) о количестве жилых помещений и (или) количестве комнат в пределах размера общей площади указанных в части 3 настоящей статьи многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), которая установлена их проектной документацией, утвержденной в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

23. Изменения, предусмотренные частью 22 настоящей статьи, подлежат опубликованию в порядке, установленном частью 25 статьи 16.6 настоящего Федерального закона.

24. Лицо, с которым заключен договор, предусмотренный частью 1 настоящей статьи, обязано заключить в отношении жилых помещений, указанных в части 3 настоящей статьи, договоры купли-продажи жилья экономического класса или договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных настоящей статьёй.

25. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и проведения государственного кадастрового учета земельных участков Фонда, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования в границах

ранее предоставленного земельного участка Фонда, лицо, с которым заключен договор аренды земельного участка Фонда для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, имеет право приобрести указанные земельные участки на праве аренды без проведения аукциона. При этом сохраняются обязанности такого лица по выполнению требований, предусмотренных частями 8, 17 и 24 настоящей статьи.

26. В договоре купли-продажи жилья экономического класса или договоре участия в долевом строительстве жилья экономического класса, заключенных с гражданином, относящимся к категории граждан, определенной в соответствии с частью 35 статьи 16.6 настоящего Федерального закона, указываются сведения, предусмотренные частью 28 статьи 16.6 настоящего Федерального закона.

27. Обязательным приложением к договору купли-продажи жилья экономического класса или договору участия в долевом строительстве жилья экономического класса, заключенным с гражданином, включенным в утвержденный в соответствии с частью 20 настоящей статьи список граждан, либо в случае, предусмотренном частью 34 настоящей статьи, иным лицом, является протокол о результатах аукциона на право заключения договора, предусмотренного частью 1 настоящей статьи.

28. В случае заключения лицом, которому земельный участок Фонда передан в аренду для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, договора купли-продажи жилья экономического класса или договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса с нарушением требований настоящей статьи, включая заключение таких договоров с лицом, не имеющим права на их заключение, покупатель или участник долевого строительства вправе предъявить к продавцу или застройщику требования, предусмотренные частью 30 статьи 16.6 настоящего Федерального закона.

29. В случае уклонения лица, которому земельный участок Фонда передан в аренду для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, от заключения договора купли-продажи жилья экономического класса или договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса с гражданином, включенным в утвержденный в соответствии с частью 20 настоящей статьи список граждан, указанный гражданин вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить соответствующий договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от его заключения.

30. Лицо, которому земельный участок Фонда передан в аренду для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" обязано размещать:

1) информацию о готовности заключить договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса с гражданами, включенными в утвержденный в соответствии с частью 20 настоящей статьи список граждан, по цене, не превышающей цены, указанной в протоколе о результатах соответствующего аукциона;

2) информацию о вводе в эксплуатацию многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства) и о готовности заключить договоры купли-продажи жилья экономического класса с гражданами, включенными в утвержденный в соответствии с частью 20 настоящей статьи список граждан, по цене, не превышающей цены, указанной в протоколе о результатах соответствующего аукциона;

3) проекты договоров купли-продажи жилья экономического класса и (или) договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса, подлежащих заключению с гражданами, включенными в утвержденный в соответствии с частью 20 настоящей статьи список граждан, а также сведения о количестве и об общей площади жилья экономического класса, являющегося предметом таких договоров, о цене таких договоров;

4) информацию об общем количестве договоров купли-продажи жилья экономического класса или договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса, заключенных в связи с выполнением обязательств по договору аренды земельного участка Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, с гражданами, включенными в списки граждан, утвержденные в соответствии с частью 20 настоящей статьи.

31. Фонд обеспечивает размещение на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" информации, предусмотренной частями 20, 22 и 30 настоящей статьи, без взимания платы.

32. Граждане, заключившие договоры купли-продажи жилья экономического класса или договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса в соответствии с настоящей статьей, не могут быть повторно включены в списки граждан, предусмотренные частью 20 настоящей статьи, и могут реализовать свое право на приобретение жилья экономического класса по цене, не превышающей цены, указанной в протоколе о результатах аукциона, только один раз и только в отношении одного жилого помещения.

33. Договоры купли-продажи жилья экономического класса или договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса, заключенные с лицами, не включенными в утвержденные в соответствии с частью 20 настоящей статьи списки граждан, до истечения двенадцати месяцев со дня размещения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" информации, предусмотренной пунктом 2 части 30 настоящей статьи, считаются ничтожными.

34. В случае, если граждане, включенные в утвержденные в соответствии с частью 20 настоящей статьи списки граждан, не воспользуются правом на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Фонда, переданных в аренду для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, в сроки, предусмотренные частью 34 статьи 16.6 настоящего Федерального закона, такое жилье подлежит продаже любым лицам без ограничения его цены." ;

13) в статье 16.7:

а) наименование дополнить словами " , аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, договоров аренды земельных участков Фонда для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства" ;

б) часть 1 после слов "аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья," дополнить словами "аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства," .

Статья 2. Утратила силу с 1 января 2017 года. - Федеральный закон от 03.07.2016 N 361-ФЗ.

Статья 3

Внести в пункт 9.2 статьи 3 [Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 44, ст. 4148; 2003, N 28, ст. 2875; N 50, ст. 4846; 2004, N 41, ст. 3993; 2005, N 1, ст. 17; N 25, ст. 2425; 2006, N 1, ст. 3, 17; N 17, ст. 1782; N 27, ст. 2881; N 52, ст. 5498; 2007, N 7, ст. 834; N 31, ст. 4009; N 43, ст. 5084; N 46, ст. 5553; N 48, ст. 5812; 2008, N 30, ст. 3597; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582; N 52, ст. 6418, 6427; 2011, N 1, ст. 47; N 13, ст. 1688; N 30, ст. 4562; N 49, ст. 7027; N 51, ст. 7448; 2012, N 27, ст. 3587; N 53, ст. 7614, 7615; 2013, N 23, ст. 2881) следующие изменения:

1) абзац первый после слов "муниципальных учреждений культуры" дополнить словами ", а также граждан, имеющих трех и более детей";

2) абзац третий после слов "и основания включения указанных граждан" дополнить словами ", а также граждан, имеющих трех и более детей";

3) в абзаце четвертом слова "частями 2, 3" заменить словами "частями 2, 3 - 3.2".

Статья 4

Внести в [Федеральный закон от 29 декабря 2004 года N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 17; 2006, N 52, ст. 5498; 2008, N 20, ст. 2251; 2009, N 1, ст. 19; N 11, ст. 1261; N 52, ст. 6427; 2011, N 13, ст. 1688; 2012, N 53, ст. 7615) следующие изменения:

1) статью 4.1 дополнить частью 25 следующего содержания:

"25. Допускается включение в границы населенного пункта земельных участков, непосредственно не примыкающих к границам этого населенного пункта.";

2) в статье 17.3:

а) в абзаце первом слова "До 31 декабря 2016 года" заменить словами "1. До 31 декабря 2016 года";

б) дополнить частью 2 следующего содержания:

"2. Принятие решений органом местного самоуправления о подготовке документации по планировке территории применительно к земельным участкам, включенным в границы населенных пунктов на основании предусмотренных частями 1 и 1.1 статьи 4.1 настоящего Федерального закона решений исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации, которые требуют внесения изменений в утвержденные генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов, правила землепользования и застройки поселений, правила землепользования и застройки городских округов, допускается до внесения таких изменений в случае, если в отношении указанных земельных участков заключены предусмотренные [Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства"](#) договоры аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, договоры безвозмездного срочного пользования земельными участками для их комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса, договоры аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса или договоры аренды земельных участков Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства. Решение о подготовке такой документации принимается органом местного самоуправления по заявлениям лиц, с которыми Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства заключены указанные в настоящей части договоры."

Статья 5

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.
2. Действие положений частей 3 и 3.1 статьи 16.5 Федерального закона от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на граждан, которые были исключены из списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены жилищно-строительных кооперативов в соответствии с указанным Федеральным законом, и (или) которые прекратили членство в кооперативе до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

Президент
Российской Федерации
В.ПУТИН

Москва, Кремль
23 июля 2013 года
N 239-ФЗ