



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПЯТОГО СОЗЫВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

О проекте федерального закона № 456651-5 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части создания условий для развития строительства жилья экономического класса»

Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации

Федерации постановляет:

1. Принять в первом чтении проект федерального закона № 456651-5 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части создания условий для развития строительства жилья экономического класса», внесенный депутатами Государственной Думы М.Л. Шакумом, А.Б.Коганом, А.Е.Хинштейном, М.В.Бабичем, В.В.Пановым, Р.А.Исаевым, Д.Ф.Вяткиным, А.К.Исаевым, М.Х.Юсуповым, О.Д.Валенчуком, М.Ф.Загидулловым, И.А.Яровой.

2. Направить указанный законопроект Президенту Российской Федерации; в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации.

Закондательное Собрание
Приморского края
Управление делопроизводства и
ведения электронного документооборота
Входящий № 15/2024
Дата: 26.09.2011 Время: 14:34

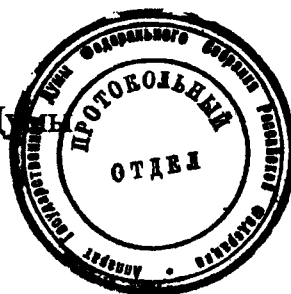
Федерации, комитеты и комиссии Государственной Думы, во фракции в Государственной Думе, в Правительство Российской Федерации, законодательные (представительные) органы государственной власти субъектов Российской Федерации, Верховный Суд Российской Федерации, Высший Арбитражный Суд Российской Федерации.

Установить, что поправки к указанному законопроекту направляются в Комитет Государственной Думы по строительству и земельным отношениям в тридцатидневный срок со дня принятия настоящего Постановления.

3. Комитету Государственной Думы по строительству и земельным отношениям доработать указанный законопроект с учетом поступивших поправок и внести его на рассмотрение Государственной Думы во втором чтении.

4. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации



Б.В. Грызлов

Москва
20 сентября 2011 года
№ 5803-5 ГД

Вносится депутатами
Государственной Думы
М.Л. Шаккумом,
А.Б. Коганом, А.Е.Хинштейн,
М.В.Бабич, В.В.Пановым,
Р.А.Исаевым, Д.Ф.Вяткин,
А.К.Исаев, М.Х.Юсуповым,
О.Д.Валенчук, М.Ф.Загидуллов

Проект № 456651-5

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части создания условий для развития строительства жилья экономического класса

Статья 1

Внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2006, № 1, ст. 10, 21; № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 21; № 31, ст. 4012; 2008, № 30, ст. 3604, 3616; 2009, № 48, ст. 5711; 2010, № 31, ст. 4209, 4195) следующие изменения:

1) в статье 8:

а) часть 1 дополнить пунктом 7 следующего содержания:

«7) ведение реестра заключенных договоров о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса и договоров о комплексном освоении земельных участков в целях строительства жилья экономического класса.»;

б) часть 3 дополнить пунктом 8 следующего содержания:

«8) ведение реестра заключенных договоров о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса и договоров о комплексном освоении земельных участков в целях строительства жилья экономического класса.»;

2) в статье 46¹:

а) часть 2 после слов "органом местного самоуправления" дополнить словами "поселения, городского округа", после слов "а также" дополнить словами "региональных и (или)";

б) часть 6 дополнить словами «, в том числе количество и общая площадь жилых помещений многоквартирных домов, указанных в пунктах 1 и 2 части 3 настоящей статьи, а также количество и общая площадь жилых помещений, необходимых для переселения граждан, проживающих в таких жилых помещениях, в соответствии с пунктами 4 и 5 части 3 статьи 46² настоящего Кодекса»;

в) дополнить частью 6¹ следующего содержания:

«б¹. В решении о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса должно быть установлено условие о строительстве на данной территории в соответствии с установленными градостроительными регламентами многоквартирных домов и (или) жилых домов, которые соответствуют установленным требованиям к жилью экономического класса и все жилые помещения в которых соответствуют таким требованиям (далее – жилье экономического класса). Требования к жилью экономического класса устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.»;

г) часть 7 дополнить словами «, а в случае, указанном в части б¹ настоящей статьи, на основании договора о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса в соответствии со статьей 46⁴ настоящего Кодекса»;

д) часть 8 после слов «о развитии застроенной территории» дополнить словами «или договор о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса»;

3) в статье 46²:

а) часть 2 после слов "органом местного самоуправления" дополнить словами ", принявшим решение о развитии застроенной территории,";

б) дополнить частью 2¹ следующего содержания:

«2¹. Особенности заключения договора о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса, и его существенных условий устанавливаются статьей 46⁴ настоящего Кодекса.»;

в) в части 3:

в пункте 3 слова "регламентом и" заменить словами "регламентом, региональными и (или)";

пункт 4 после слов "решение о развитии" дополнить словами ", в случае, если в границах такой территории расположены жилые помещения, граждане из которых подлежат переселению с предоставлением других благоустроенных жилых помещений в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации";

в пункте 5 слова "сносу и" заменить словами "сносу или реконструкции и", слова ", в том числе в общей долевой собственности," исключить, после слов "муниципального образования," дополнить словами "в том числе в общей долевой собственности,", после слов "настоящей части" дополнить словами ", в случае, если в границах такой территории расположены многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции", дополнить словами «Указанное

обязательство по соглашению с собственником жилого помещения может быть выполнено путем предоставления взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения с зачетом его стоимости в выкупную цену;»;

в пункте 7 слова "регламентом и" заменить словами "регламентом, региональными и (или)";

в пункте 8 слова "сносу и" заменить словами "сносу или реконструкции и", после слов "такие многоквартирные дома" дополнить словами ", в случае, если в границах такой территории расположены многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции";

г) пункт 3 части 4 дополнить словами «, в том числе объем средств местного бюджета, предусмотренных на софинансирование выполнения обязательств, предусмотренных пунктами 4 и 5 части 3 настоящей статьи»;

д) часть 6 после слов «земельные участки» дополнить словами «, жилые помещения, другие»;

4) в статье 46³:

а) часть 2 дополнить словами "органа местного самоуправления, принявшего решение о развитии застроенной территории";

б) в части 8:

дополнить пунктом 2¹ следующего содержания:

«2¹) перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции, на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в том числе количество и общая площадь жилых помещений многоквартирных домов, указанных в пунктах 1 и 2 части 3 статьи 46¹ настоящего Кодекса, а также количество и общая площадь жилых помещений, необходимых для переселения граждан, проживающих в таких жилых помещениях, в соответствии с пунктами 4 и 5 части 3 статьи 46² настоящего Кодекса;»;

в пункте 4 слова "земельных участков в пределах застроенной территории" заменить словами "территориальной зоны, в границах которой расположена застроенная территория";

в пункте 5 слово "местные" заменить словами "региональные и (или) местные";

в) в части 9 слова "трех дней" заменить словами "пяти рабочих дней";

г) часть 20 дополнить словами « с указанием лиц, сделавших такие предложения»;

д) часть 26 после слов «предложенной победителем аукциона» дополнить словами «, либо в случае заключения договора в соответствии с частью 25 настоящей статьи с участником аукциона, который сделал

предпоследнее предложение по цене предмета аукциона, по цене, предложенной таким участником.»;

5) дополнить статьей 46⁴ следующего содержания:

«Статья 46⁴. Особенности договора о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса

1. Договор заключается органом местного самоуправления, принявшим решение о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса, с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с частями 12 и 15 статьи 46⁹ настоящего Кодекса.

2. Существенными условиями договора являются условия, установленные пунктами 1, 3 – 11 части 3 статьи 46² настоящего Кодекса, а также:

1) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, осуществить на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, строительство жилья экономического класса в соответствии с решением о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса; максимальные сроки осуществления такого строительства;

2) цена заключения договоров купли-продажи или договоров участия в долевом строительстве в отношении построенных или строящихся

жилых помещений, относящихся к жилью экономического класса, в расчете на один квадратный метр общей площади таких жилых помещений, установленная в соответствии с частью 13 или 15 статьи 46⁹ настоящего Кодекса;

3) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, или обязательство органа местного самоуправления обеспечить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

4) указание видов объектов, предусмотренных пунктом 3 настоящей части и подлежащих по окончании строительства и (или) реконструкции передаче в муниципальную собственность; условия и сроки такой передачи;

5) обязательство органа местного самоуправления обеспечить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной инфраструктуры за границами застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, необходимых для обеспечения подключения или технологического присоединения на границе такой территории инженерной инфраструктуры, построенной и (или)

реконструированной в границах такой территории; максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

3. Запрещается включение в договор условия о безвозмездной передаче в государственную или муниципальную собственность жилых помещений и (или) объектов, указанных в пункте 4 части 2 настоящей статьи.

4. В договоре о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса может быть предусмотрено условие о передаче в государственную или муниципальную собственность жилых помещений, относящихся к жилью экономического класса. При этом стоимость указанных жилых помещений определяется исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади соответствующего жилого помещения, установленной в соответствии с частями 1 и 2 статьи 46¹⁰ настоящего Кодекса.

5. Лицо, с которым заключен договор о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса с органом местного самоуправления, и новые правообладатели земельных участков в соответствии с частью 7 статьи 46² настоящего Кодекса обязаны заключать договоры купли-продажи или договоры участия в долевом строительстве в отношении построенных или строящихся в соответствии с указанным договором жилых помещений, относящихся к жилью экономического

класса, на условиях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации по цене, определяемой в соответствии со статьей 46¹⁰ настоящего Кодекса.

6. Орган местного самоуправления в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных частью 9 статьи 46² настоящего Кодекса, а также в случае неисполнения лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, или в соответствии с частью 7 статьи 46² настоящего Кодекса новыми правообладателями земельных участков обязательств, предусмотренных пунктом 1 части 2 настоящей статьи, пунктами 3 и 4 части 2 настоящей статьи (если предусмотрено выполнение таких обязательств лицом, с которым заключен договор), или нарушении таким лицом требования, предусмотренного частью 5 настоящей статьи.

7. Лицо, заключившее договор с органом местного самоуправления, в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных частью 10 статьи 46² настоящего Кодекса, в случае неисполнения органом местного самоуправления обязательств, предусмотренных пунктом 5 части 2 настоящей статьи, а также пунктом 3 части 2 настоящей статьи, если предусмотрено выполнение таких обязательств органом местного самоуправления.»;

б) главу 5 дополнить статьей 46⁵ следующего содержания:

"Статья 46⁵. Комплексное освоение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях строительства

1. Комплексное освоение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях строительства включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной, социальной инфраструктур и (или) улично-дорожной сети, осуществление строительства двух и более объектов капитального строительства в границах элемента планировочной структуры.

2. Комплексное освоение в целях строительства осуществляется в границах земельного участка или смежных земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам и на которых отсутствуют здания, строения, сооружения, за исключением самовольных построек.

3. Комплексное освоение земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях строительства допускается в случае отсутствия документации по планировке территории применительно к указанному земельному участку

или наличия утвержденной документации по планировке территории, включающей в себя указанный земельный участок, при условии, что в такой документации не определена его внутренняя планировочная структура.

4. Решение о комплексном освоении земельного участка в целях строительства принимается органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на распоряжение земельным участком, по инициативе органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры) (далее в настоящей статье – решение о комплексном освоении земельного участка).

5. В решении о комплексном освоении земельного участка должны быть определены кадастровый номер, площадь, местоположение земельного участка или смежных земельных участков, в отношении которых принято решение о комплексном освоении. В решении о комплексном освоении земельного участка в целях строительства жилья экономического класса также должно быть определено количество и

общая площадь жилых помещений многоквартирных домов и (или) жилых домов, которые соответствуют установленным требованиям к жилью экономического класса и строительство которых должно быть обеспечено на данном земельном участке в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

6. Комплексное освоение земельного участка в целях строительства осуществляется на основании договора о комплексном освоении земельного участка в целях строительства в соответствии со статьей 46⁶ настоящего Кодекса.»;

7) главу 5 дополнить статьей 46⁶ следующего содержания:

«Статья 46⁶. Договор о комплексном освоении земельного участка в целях строительства

1. По договору о комплексном освоении земельного участка в целях строительства (далее в настоящей статье также - договор) одна сторона обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить обязательства в соответствии с пунктами 3 и 4 части 4 настоящей статьи, а другая сторона (орган государственной власти или орган местного самоуправления) обязуется создать необходимые условия для выполнения таких обязательств в соответствии с пунктами 5 и 6 части 4 настоящей статьи. Договором также предусматривается выполнение одной из сторон

в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обязательств, предусмотренных пунктом 7 части 4 настоящей статьи, в том числе на условиях, установленных в пункте 8 части 4 настоящей статьи. Договором могут быть предусмотрены иные обязательства сторон в соответствии с частью 5 настоящей статьи с учетом требования, установленного частью 6 настоящей статьи.

2. Договор заключается органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о комплексном освоении земельного участка в целях строительства, с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с частями 25 и 28 статьи 46³ настоящего Кодекса.

3. Особенности заключения договора комплексного освоения земельного участка в целях строительства жилья экономического класса и его существенных условий устанавливаются статьей 46⁸ настоящего Кодекса.

4. Существенными условиями договора являются:

1) кадастровый номер, кадастровая стоимость, площадь, местоположение земельного участка или смежных земельных участков, в отношении которых принято решение о комплексном освоении в целях строительства;

2) цена права на заключение договора;

3) обязательство лица, заключившего договор с органом государственной власти или органом местного самоуправления, подготовить проект планировки территории, включая проект межевания территории в соответствии с градостроительным регламентом и региональными и (или) местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры); максимальные сроки подготовки таких документов;

4) обязательство лица, заключившего договор с органом государственной власти или органом местного самоуправления, осуществить на земельном участке, в отношении которого принято решение о комплексном освоении в целях строительства, строительство объектов капитального строительства, за исключением указанных в пункте 7 настоящей части в соответствии с утвержденным проектом планировки территории; максимальные сроки осуществления такого строительства;

5) обязательство органа государственной власти или местного самоуправления обеспечить утверждение проекта планировки территории,

включая проект межевания территории в соответствии с градостроительным регламентом и региональными и (или) местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры); максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

б) обязательство органа государственной власти или органа местного самоуправления предоставить без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством лицу, с которым заключен договор, земельный участок или земельные участки, в отношении которых принято решение о комплексном освоении, а также земельные участки, образованные из указанных земельных участков, после выполнения таким лицом обязательств, предусмотренных пунктом 3 настоящей части; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

7) обязательство лица, заключившего договор с органом государственной власти или органом местного самоуправления, или обязательство органа государственной власти или органа местного самоуправления обеспечить строительство объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры на земельном

участке или земельных участках, в отношении которых принято решение о комплексном освоении в целях строительства; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

8) указание видов объектов, предусмотренных пунктом 7 настоящей части и подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, если строительство таких объектов является обязательством лица, заключившего договор с органом государственной власти или органом местного самоуправления; условия и сроки такой передачи;

9) срок договора;

10) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора.

5. В договоре наряду с указанными в части 4 настоящей статьи существенными условиями могут быть предусмотрены иные существенные условия, в том числе:

1) обязательство органа государственной власти или органа местного самоуправления обеспечить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной инфраструктуры за границами земельного участка или земельных участков, в отношении которых принято решение о комплексном освоении в целях строительства, необходимых для обеспечения подключения или технологического присоединения на

границе таких земельных участков инженерной инфраструктуры, построенной на таких земельных участках; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

2) условия и объем участия органа государственной власти или органа местного самоуправления в комплексном освоении земельного участка с указанием соответствующих сроков;

3) способы и размер обеспечения исполнения договора лицом, заключившим договор с органом государственной власти или органом местного самоуправления.

6. Запрещается включение в договор условия о передаче в государственную или муниципальную собственность жилых помещений, а также установление иных условий договора, не предусмотренных в частях 4 и 5 настоящей статьи, если такие условия влекут за собой дополнительные расходы лица, заключившего договор с органом местного самоуправления.

7. При осуществлении оборота предоставленных в соответствии с пунктом 6 части 4 настоящей статьи земельных участков к новым правообладателям переходят обязанности по выполнению требований, определяющих обязательства лица, заключившего договор о комплексном освоении земельного участка или смежных земельных участков в целях строительства, являющиеся существенными условиями такого договора и

подлежащие выполнению после предоставления указанных земельных участков и (или) образованных из них земельных участков.

8. Орган государственной власти или орган местного самоуправления в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения лицом, заключившим договор с органом государственной власти или органом местного самоуправления, обязательств, предусмотренных пунктом 3 части 4 и пунктом 3 части 5 настоящей статьи;

2) неисполнения лицом, заключившим договор с органом государственной власти или органом местного самоуправления, или в соответствии с частью 7 настоящей статьи новыми правообладателями земельных участков обязательств, предусмотренных договором в соответствии с пунктом 4 части 4 настоящей статьи, а также пунктами 7 и 8 части 4 настоящей статьи, если предусмотрено выполнение таких обязательств лицом, с которым заключен договор;

3) в иных случаях, установленных федеральным законом или договором.

9. Лицо, заключившее договор с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения органом государственной власти или органом местного самоуправления обязательств, предусмотренных договором в соответствии с пунктами 5 и 6 части 4 настоящей статьи, а также пунктом 7 части 4 настоящей статьи, если предусмотрено выполнение таких обязательств органом государственной власти или органом местного самоуправления, или пунктами 1 и 2 части 5 настоящей статьи, если такие обязательства предусмотрены договором;

~~2) в иных случаях, установленных федеральным законом или договором.»;~~

8) главу 5 дополнить статьей 46⁷ следующего содержания:

«Статья 46⁷. Порядок организации и проведения открытых аукционов на право заключить договор о комплексном освоении земельного участка в целях строительства

1. Аукцион на право заключить договор о комплексном освоении земельного участка в целях строительства проводится в порядке, предусмотренном статьей 46³ настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Решение о проведении аукциона принимается органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о комплексном освоении земельного участка в целях строительства.

3. В качестве организатора аукциона выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение о комплексном освоении земельного участка в целях строительства, или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

4. Извещение о проведении аукциона публикуется организатором аукциона в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования, и размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

5. Извещение о проведении аукциона, подлежащее опубликованию, должно содержать сведения, предусмотренные пунктами 2-4 и 7 части 7 статьи 46³ настоящего Кодекса, а также следующие сведения:

1) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер контактного телефона органа государственной власти, органа местного самоуправления или специализированной организации;

2) реквизиты решения органа государственной власти или органа местного самоуправления о комплексном освоении земельного участка в целях строительства;

3) сведения о местоположении, о площади, о границах, о кадастровом номере земельного участка (земельных участков), в отношении которого (которых) принято решение о комплексном освоении в целях строительства.

6. В извещении о проведении аукциона, размещаемом на официальном сайте, наряду со сведениями, предусмотренными частью 4 настоящей статьи, пунктами 1, 2, 6, 7 и 9 части 8 статьи 46³ настоящего Кодекса, должны быть указаны следующие сведения:

1) обременения прав на земельный участок (земельные участки), в отношении которого (которых) принято решение о комплексном освоении в целях строительства, и ограничения его использования;

2) указание градостроительного регламента, установленного для территориальной зоны, в границах которой находится земельный участок (земельные участки);

3) региональные и (или) местные нормативы градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденные органом местного самоуправления расчетные показатели обеспечения населения объектами

социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры);

4) существенные условия договора, установленные в соответствии с частями 4 и 5 статьи 46⁶ настоящего Кодекса.

9) главу 5 дополнить статьей 46⁸ следующего содержания:

«Статья 46⁸. Особенности договора о комплексном освоении земельного участка в целях строительства жилья экономического класса

1. Договор о комплексном освоении земельного участка в целях строительства жилья экономического класса заключается органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о комплексном освоении земельного участка в целях строительства жилья экономического класса, с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с частями 12 и 15 статьи 46⁹ настоящего Кодекса.

2. Существенными условиями договора являются условия, установленные пунктами 1, 3 – 10 части 4 статьи 46⁶ настоящего Кодекса, а также:

1) обязательство лица, заключившего договор с органом государственной власти или органом местного самоуправления, осуществить на земельном участке, в отношении которого принято решение о комплексном освоении в целях строительства жилья

экономического класса, строительство жилья экономического класса в соответствии с утвержденным проектом планировки территории; максимальные сроки осуществления такого строительства;

2) цена заключения договоров купли-продажи или договоров участия в долевом строительстве в отношении построенных или строящихся жилых помещений, относящихся к жилью экономического класса, в расчете на один квадратный метр общей площади таких жилых помещений, установленная в соответствии с частью 13 или 15 статьи 46⁹ настоящего Кодекса;

3) обязательство органа государственной власти или органа местного самоуправления обеспечить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной инфраструктуры за границами земельного участка, в отношении которого принято решение о комплексном освоении в целях строительства жилья экономического класса, необходимых для обеспечения подключения или технологического присоединения на границе такого земельного участка инженерной инфраструктуры, построенной и (или) реконструированной в границах такого земельного участка; максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

3. Запрещается включение в договор условия о безвозмездной передаче в государственную или муниципальную собственность жилых помещений и (или) объектов, указанных в пункте 8 части 4 статьи 46⁶.

4. В договоре о комплексном освоении земельного участка в целях строительства жилья экономического класса может быть предусмотрено условие о передаче в государственную или муниципальную собственность жилых помещений, относящихся к жилью экономического класса. При этом стоимость указанных жилых помещений определяется исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади соответствующего жилого помещения в порядке, установленном частями 1 или 2 статьи 46¹⁰ настоящего Кодекса.

5. Лицо, с которым заключен договор о комплексном освоении земельного участка в целях строительства жилья экономического класса, и новые правообладатели земельных участков в соответствии с частью 7 статьи 46⁶ настоящего Кодекса обязаны заключать договоры купли-продажи или договоры участия в долевом строительстве в отношении построенных или строящихся в соответствии с указанным договором жилых помещений, относящихся к жилью экономического класса, на условиях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации по цене, определяемой в соответствии со статьей 46¹⁰ настоящего Кодекса.

6. Орган местного самоуправления в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных частью 8 статьи 46⁶ настоящего Кодекса, а также в случае неисполнения лицом,

заключившим договор с органом государственной власти или органом местного самоуправления, или в соответствии с частью 7 статьи 46⁶ настоящего Кодекса новыми правообладателями земельных участков обязательств, предусмотренных пунктом 1 части 2 настоящей статьи или нарушении таким лицом требования, предусмотренного частью 5 настоящей статьи.

7. Лицо, заключившее договор с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных частью 9 статьи 46⁶ настоящего Кодекса, а также в случае неисполнения органом государственной власти или органом местного самоуправления обязательства, предусмотренного пунктом 3 части 2 настоящей статьи.»;

10) дополнить статьей 46⁹ следующего содержания:

«Статья 46⁹. Порядок организации и проведения открытых аукционов на право заключить договор о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или на право заключить договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса

1. Аукцион на право заключить договор о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или на право заключить договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (далее в настоящей статье

также – договор) является открытым по форме подачи заявок (далее в настоящей статье – аукцион). Участниками такого аукциона могут быть только юридические лица, соответствующие требованиям, предусмотренным частью 7 настоящей статьи.

2. Аукцион организуется и проводится в порядке, установленном статьями 46³ и 46⁷ настоящего Кодекса, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

3. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наиболее низкую цену в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений договоров купли-продажи и договоров участия в долевом строительстве, которые должны быть заключены в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации с учетом положений статьи 46¹⁰ настоящего Кодекса (далее – цена предмета аукциона).

4. Начальная цена предмета аукциона устанавливается равной средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья (в рублях) в субъекте Российской Федерации, на территории которого находится соответствующее муниципальное образование, устанавливаемой в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 46¹⁰ настоящего Кодекса.

5. Извещение о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса, подлежащее опубликованию должно содержать сведения, установленные в пунктах 1 - 6 части 7 статьи 46³ настоящего Кодекса, а также начальную цену предмета аукциона. Извещение о проведении аукциона на право заключить договор о комплексном освоении земельного участка в целях строительства жилья экономического класса, подлежащее опубликованию, должно содержать сведения, установленные в пунктах 2 - 4 части 7 статьи 46³, пунктах 1 - 3 части 5 статьи 46⁷ настоящего Кодекса, а также начальную цену предмета аукциона.

6. В извещении о проведении аукциона, размещаемом на официальном сайте, наряду со сведениями, предусмотренными частью 5 настоящей статьи, должны быть указаны сведения, предусмотренные соответственно пунктами 1 - 7 и 9 части 8 статьи 46³ и пунктами 1 - 3 части 6 статьи 46⁷ настоящего Кодекса, а также существенные условия договора о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса и проект такого договора.

7. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, предусмотренные

частью 10 статьи 46³ настоящего Кодекса, а также документы, подтверждающие соответствие участника аукциона следующим требованиям:

1) наличие опыта работы юридического лица в качестве лица, осуществляющего строительство, в сфере жилищного строительства, реконструкции, капитального ремонта, и (или) лица, осуществляющего подготовку проектной документации объектов жилищного строительства (далее в настоящей части – сфера строительства) не менее пяти лет;

2) непроведение ликвидации юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о признании юридического лица банкротом и об открытии конкурсного производства;

3) наличие по основному месту работы работников юридического лица, имеющих высшее или среднее экономическое, архитектурное, строительное профессиональное образование. При этом не менее чем пять работников должны иметь высшее профессиональное образование или не менее чем семь работников - среднее профессиональное образование, стаж работы по специальности должен составлять не менее чем три года для работников, имеющих высшее профессиональное образование, и не менее чем пять лет для работников, имеющих среднее профессиональное образование;

4) лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа, председателя коллегиального исполнительного органа юридического лица, а также главный бухгалтер (бухгалтер при отсутствии в штате главного бухгалтера) не могут являться лицами:

а) имеющими судимость за преступления в сфере экономики;

б) в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутым административному наказанию в виде дисквалификации;

в) ранее занимавшими должности руководителя, его заместителя или главного бухгалтера (бухгалтера при отсутствии в штате главного бухгалтера) организации или ранее являвшимися индивидуальными предпринимателями, осуществлявшими деятельность в сфере строительства, у которых была аннулирована (отозвана) лицензия на осуществление предусмотренных федеральным законом видов деятельности за нарушение лицензионных требований, или которые были исключены из членов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, или которые были признаны несостоятельными (банкротами), если с момента такого аннулирования,

исключения либо завершения процедур банкротства прошло менее трех лет.

8. Организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, за исключением указанных в части 7 настоящей статьи документов.

9. Заявитель не допускается к участию в аукционе по основаниям, предусмотренным пунктами 2 и 3 части 14 статьи 46³ настоящего Кодекса, а также в случае непредставления определенных частью 7 настоящей статьи необходимых для участия в аукционе документов или предоставления недостоверных сведений.

10. Отказ в допуске к участию в аукционе по иным основаниям, за исключением указанных в части 9 настоящей статьи, не допускается.

11. Аукцион проводится путем снижения начальной цены предмета аукциона, указанной в извещении о проведении открытого аукциона, на "шаг аукциона".

12. В случае если победитель аукциона уклонился от заключения договора, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с требованием о возмещении убытков, причиненных уклонением победителя аукциона от заключения такого договора, или заключить указанный договор с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

13. Договор заключается на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона. В качестве существенного условия договора указывается цена аукциона, предложенная победителем аукциона, а в случае, если в соответствии с частью 12 настоящей статьи договор заключается с участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение по цене предмета аукциона - цена аукциона, предложенная предпоследним участником аукциона.

14. Аукцион признается несостоявшимся в случаях, если:

- 1) в аукционе участвовали менее двух участников;
- 2) после троекратного объявления начальной цены аукциона ни один из участников не заявил о своем намерении заключить договор на условиях начальной цены аукциона.

15. В случае если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в пункте 1 части 14 настоящей статьи, единственный участник аукциона в течение тридцати дней со дня проведения аукциона вправе заключить договор, а орган местного самоуправления, по решению которого проводился аукцион, обязан заключить такой договор с единственным участником аукциона. При этом в качестве существенного условия договора указывается начальная цена предмета аукциона.

16. До заключения договора победитель аукциона или имеющее право заключить такой договор в соответствии с частями 12 и 15

настоящей статьи лицо должны предоставить соглашение об обеспечении исполнения такого договора, если предоставление такого обеспечения является существенным условием такого договора.

17. При заключении и исполнении договора изменение условий аукциона на основании соглашения сторон такого договора или по требованию одной из его сторон не допускается.»;

11) дополнить статьей 46¹⁰ следующего содержания:

«Статья 46¹⁰. Порядок определения цены жилых помещений, относящихся к жилью экономического класса

1. В случае если договор купли-продажи жилья экономического класса или договор долевого участия в строительстве жилья экономического класса заключается продавцом в течение двенадцати месяцев после проведения открытого аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, цена такого договора купли-продажи, договора долевого участия в строительстве в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения не может превышать цены одного квадратного метра общей площади, предусмотренной в качестве существенного условия договора о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического

класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

2. В случае если договор купли-продажи жилья экономического класса или договор долевого участия в строительстве жилья экономического класса заключается продавцом по истечении двенадцати месяцев после проведения открытого аукциона, цена такого договора купли-продажи жилья экономического класса, договора долевого участия в строительстве жилья экономического класса в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения не может превышать большую из двух величин:

1) цену одного квадратного метра общей площади жилого помещения, предусмотренную в качестве существенного условия договора о развитии застроенной территории или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

2) предельную цену одного квадратного метра общей площади жилого помещения, определяемую в соответствии с частью 3 настоящей статьи.

3. Предельная цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения определяется как цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения, предусмотренная в качестве существенного условия договора о развитии застроенной территории или

договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, умноженная на индексы, установленные в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи после проведения указанного открытого аукциона.

4. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства ежеквартально в установленном им порядке и не менее чем за десять календарных дней до окончания текущего квартала определяет для каждого субъекта Российской Федерации:

1) среднюю рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади жилья (в рублях) на следующий квартал;

2) индекс изменения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья (в рублях) как отношение средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья (в рублях), установленной на следующий квартал, к средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья (в рублях), ранее установленной на текущий квартал.

5. Устанавливаемые в соответствии с частью 4 настоящей статьи средние рыночные стоимости одного квадратного метра общей площади жилья (в рублях) и индексы изменения средней рыночной стоимости

одного квадратного метра общей площади жилья (в рублях) подлежат опубликованию федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 4 настоящей статьи, в порядке, установленном для официального опубликования федеральных нормативных правовых актов и иной официальной информации, и размещается на официальном сайте указанного федерального органа исполнительной власти в сети "Интернет". Указанная информация на официальном сайте должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.»;

12) дополнить статьей 46¹¹ следующего содержания:

«Статья 46¹¹. **Обеспечение информационной открытости строительства жилья экономического класса в соответствии с договорами о развитии застроенных территорий в целях строительства жилья экономического класса и договорами о комплексном освоении земельных участков в целях строительства жилья экономического класса**

1. Органы местного самоуправления поселения, городского округа осуществляют ведение реестров заключенных договоров о развитии застроенных территории в целях строительства жилья экономического класса и договоров о комплексном освоении земельных участков в целях строительства жилья экономического класса (далее в целях настоящей статьи - реестр договоров).

2. Реестр договоров ведется в электронном виде и подлежит размещению на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет" или в случае отсутствия у муниципального образования официального сайта на официальном сайте субъекта Российской Федерации, в границах которого расположено такое муниципальное образование, в сети "Интернет" в сети "Интернет".

3. Копия договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, заключенного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности органом государственной власти или органом местного самоуправления муниципального района, а также копии соглашений об изменении таких договоров, соглашений или решений о расторжении таких договоров, подлежат обязательному направлению в электронной форме органом государственной власти или органом местного самоуправления муниципального района, заключившим такой договор, в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения земельного участка.

4. Орган местного самоуправления поселения, городского округа в трехдневный срок со дня заключения им договора о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса, договора комплексного освоения земельного участка в целях строительства жилья

экономического класса или со дня получения указанных в части 3 настоящей статьи копии договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, копии соглашения об изменении такого договора, соглашения или решения о расторжении такого договора, вносит сведения о таких договорах, таких соглашениях и решениях в реестр договоров.

5. В реестр договоров вносятся сведения о существенных условиях такого договора и о лице, с которым заключен такой договор.

6. Сведения, включенный в реестр договоров, должны быть доступны для ознакомления на официальном сайте, указанном в части 2 настоящей статьи, без взимания платы.

7. Лицо, заключившее договор о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса, договор о комплексном освоении земельного участка в целях строительства жилья экономического класса, или при обороте земельных участков, предоставленных указанному лицу в соответствии с такими договорами, новыми правообладателями таких земельных участков обязаны размещать на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет" или в случае отсутствия у муниципального образования официального сайта на официальном сайте субъекта Российской Федерации, в границах которого расположено такое муниципальное образование, в сети "Интернет" следующую информацию:

1) о готовности заключать договоры купли-продажи жилья экономического класса или договор участия в долевом строительстве в отношении жилья экономического класса, проекты соответствующих договоров, количество и характеристики жилых помещений, цены таких договоров;

2) об общем количестве заключенных договоров купли-продажи жилья экономического класса, договоров долевого участия в строительстве жилья экономического класса в рамках выполнения обязательств по соответствующему договору о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или договору о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

8. Органы местного самоуправления, органы государственной власти субъекта Российской Федерации обязаны предоставить продавцам возможность размещения информации в соответствии с частью 7 настоящей статьи без взимания платы. Такая информация должна быть доступна для ознакомления на официальном сайте всем заинтересованным лицам без взимания платы.».

Статья 2

Параграф 7 главы 30 раздела IV части второй Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации)

Федерации, 1996, № 5, ст. 410) дополнить статьей 558¹ следующего содержания:

«Статья 558¹. Особенности продажи жилых помещений, относящихся к жилым помещениям экономического класса

1. Продавцом жилых помещений, которые относятся к жилым помещениям экономического класса и построенным в соответствии с договором о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или комплексного освоения земельного участка в целях строительства жилья экономического класса, является лицо, заключившее с органом государственной власти или органом местного самоуправления указанный договор, или при обороте земельных участков, предоставленных такому лицу в соответствии с указанным договором, новый правообладатель таких земельных участков.

2. Покупателями жилых помещений, указанных в пункте 1 настоящей статьи, могут быть физические лица, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления, приобретающие такие жилые помещения в целях предоставления их гражданам в соответствии с жилищным законодательством.

3. В течение трех месяцев со дня размещения в соответствии с федеральным законом информации о готовности продавца заключать договоры купли-продажи жилых помещений экономического класса

исключительное право на заключение договора купли-продажи таких жилых помещений имеют отдельные категории граждан, установленные жилищным законодательством, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления.

4. Цена договора купли-продажи жилых помещений, указанных в пункте 1 настоящей статьи, определяется в соответствии с федеральным законом.

5. Запрещается взимание продавцом с покупателей жилья экономического класса других платежей кроме платежей в счет оплаты цены договора купли-продажи жилого помещения.

6. В договоре купли-продажи жилого помещения экономического класса указываются следующие сведения:

1) о том, что жилое помещение, подлежащее передаче покупателю, относится к жилью экономического класса, строительство которого предусмотрено договором о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

2) цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения, предусмотренная в качестве существенного условия договора о развитии застроенной территории в целях строительства жилья

экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

3) цена договора купли-продажи в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения, установленная в соответствии с федеральным законом.

7. Договор купли-продажи жилого помещения, указанного в пункте 1 настоящей статьи, подлежит согласованию с органом местного самоуправления по месту нахождения такого жилого помещения на предмет соответствия сторон и цены такого договора требованиям законодательства.

8. В случае заключения продавцом договора купли-продажи жилого помещения, указанного в пункте 1 настоящей статьи, с нарушением требования настоящей статьи или лицом, не имеющим права на заключение такого договора в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи, лицо, заключившее такой договор с продавцом или указанным неправомочным лицом, может потребовать от продавца или указанного неправомочного лица немедленного возврата переданных ему денежных средств в уплату указанного договора, уплаты в двойном размере процентов от суммы этих средств в соответствии с настоящим Кодексом и возмещения сверх суммы процентов причиненных такому покупателю.»

Статья 3

Внести в Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594; 2003, № 24, ст. 2244; 2004, № 27, ст. 2711; № 30, ст. 3081; № 35, ст. 3607; 2005, № 1, ст. 22, 40; 2006, № 27, ст. 2881; № 30, ст. 3287; 2007, № 41, ст. 4845; 2008, № 20, ст. 2251; № 52, ст. 6219; 2009, № 52, ст. 6410) следующие изменения:

1) пункт 1 статьи 7 дополнить абзацами следующего содержания:

«В выписке из Единого государственного реестра прав, содержащей сведения о земельном участке, расположенном в границах территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса, договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, указываются реквизиты таких договоров в реестре договоров о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса, договоров о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

В выписке из Единого государственного реестра прав, содержащей сведения о жилом помещении, построенном в соответствии с договором о развитии застроенной территории в целях строительства жилья

экономического класса, договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, указываются реквизиты таких договоров в реестре договоров о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса, договоров о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, а также сведения о принадлежности такого жилого помещения к жилью экономического класса, если запись в Едином государственном реестре прав о наличии такого договора не аннулирована на момент выдачи указанной выписки.»;

2) в статье 25¹

а) пункт 2 дополнить подпунктом 5 следующего содержания:

«5) документ, подтверждающий согласование договора участия в долевом строительстве с органом местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", с Фондом содействия развитию жилищного строительства, если объектом такого договора является жилое помещение, относящееся к жилому помещению экономического класса, строительство которого осуществляется в соответствии с договором о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или договора комплексного

освоения земельного участка в целях строительства жилья экономического класса.»;

б) пункт 3¹ дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3) непредставление документа, подтверждающий согласование договора участия в долевом строительстве органом местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", с Фондом содействия развитию жилищного строительства, если объектом такого договора является жилое помещение, относящееся к жилому помещению экономического класса, строительство которого осуществляется в соответствии с договором о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или договора комплексного освоения земельного участка в целях строительства жилья экономического класса.»;

3) главу IV дополнить статьей 25⁴ следующего содержания:

«Статья 25⁴. Особенности государственной регистрации договоров купли-продажи жилых помещений, относящихся к жилым помещениям экономического класса, строительство которых предусмотрено договором о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса, договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса

1. На государственную регистрацию договора купли-продажи жилых помещений, относящихся к жилым помещениям экономического класса, строительство которых предусмотрено договором о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса, договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом, представляется документ, подтверждающий согласование такого договора с органом местного самоуправления.

2. Помимо предусмотренных пунктом 1 статьи 20 настоящего Федерального закона случаев в государственной регистрации договора, предусмотренного пунктом 1 настоящей статьи, может быть отказано в случае непредставления документа, подтверждающий согласование договора купли-продажи указанного жилого помещения с органом местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", с Фондом содействия развитию жилищного строительства.»

Статья 4

Внести в статью 220 части второй Налогового кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, № 32, ст. 3340) следующие изменения:

в абзаце втором подпункта 1 слова «(договору инвестирования долевого строительства или по другому договору, связанному с долевым строительством)» исключить;

абзац шестой изложить в следующей редакции:

«Положения настоящего подпункта не распространяются:

на доходы, получаемые индивидуальными предпринимателями от продажи имущества в связи с осуществлением ими предпринимательской деятельности;

на доходы, получаемые от продажи жилых помещений (долей в указанном имуществе), относящихся к жилью экономического класса, строительство которых осуществлялось в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности на основании договора о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении земельного участка в целях строительства жилья экономического класса. При этом ценой сделки по отчуждению жилого помещения в расчете на один квадратный метр общей площади жилого

помещения признается цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения, указанная в договоре о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или договоре о комплексном освоении земельного участка в целях строительства жилья экономического класса;

на доходы, получаемые от уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве жилых помещений, являющихся объектами долевого строительства и относящихся к жилью экономического класса, строительство которых осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности на основании договора о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении земельного участка в целях строительства жилья экономического класса. При этом ценой сделки по уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве такого жилого помещения в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения признается цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения, указанная в договоре о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или договоре о комплексном освоении земельного участка в целях строительства жилья экономического класса.».

Статья 5

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2004, № 41, ст. 3993; 2005, № 1, ст. 17; № 30, ст. 3128; 2006, № 50, ст. 5279; № 52, ст. 5498; 2007, № 45, ст. 5417; 2008, № 20, ст. 2251; 2009, № 1, ст. 19; № 29, ст. 3582; 2009, № 52 (ч.1), ст.6441; 2010, № 30, ст.3998) следующие изменения:

1) в подпункте 2 пункта 1 статьи 11³ слово «жилищного» исключить;

2) в пункте 5 статьи 11⁴ слово «жилищного» исключить» слова «договор аренды земельного участка для комплексного освоения» заменить словами «договор комплексного освоения земельного участка»;

3) статью 30 дополнить пунктом 2⁴ следующего содержания:

«2⁴. Земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и в отношении которого заключен договор о его комплексном освоении в целях строительства, предоставляется без проведения торгов и без предварительного согласования места размещения объекта в аренду лицу, с которым заключен указанный договор. Земельные участки, образованные из указанного земельного участка, предоставляются без проведения торгов и без предварительного согласования места размещения объекта в аренду лицу, с которым заключен договор

комплексного освоения указанного земельного участка в целях строительства. Образованные земельные участки по выбору лица, с которым заключен договор о комплексном освоении земельного участка в целях строительства, предоставляются в собственность или в аренду. Порядок определения цены земельных участков, их оплаты устанавливается в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса. Земельные участки в соответствии с настоящей статьей представляются в течение десяти рабочих дней со дня поступления в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельным участком, заявления лица, с которым заключен договор о комплексном освоении земельного участка в целях строительства, о предоставлении земельного участка (земельных участков).

В случае, если в отношении земельного участка заключен договор о его комплексном освоении в целях строительства жилья экономического класса, земельные участки, образованные из указанного земельного участка, предоставляются без проведения торгов и без предварительного согласования места размещения объекта лицу, с которым заключен указанный договор, по выбору такого лица бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного

законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

4) статью 30² признать утратившей силу;

5) пункт 6 статьи 38 признать утратившей силу;

6) статью 38² признать утратившей силу;

7) пункт 2 статьи 46 дополнить подпунктом 6¹ следующего содержания:

«6¹) неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, которые являются существенными условиями договора комплексного освоения земельного участка в целях строительства;».

Статья 6

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 1, ст. 1; № 30, ст. 3029; № 44, ст. 4295; 2003, № 27, ст. 2700, 2708, 2717; № 46, ст. 4434; № 50, ст. 4847, 4855; 2004, № 31, ст. 3229; № 34, ст. 3529, 3533; № 44, ст. 4266; 2005, № 1, ст. 9, 13, 40, 45; № 10, ст. 763; № 13, ст. 1075, 1077; № 19, ст. 1752; № 27, ст. 2719, 2721; № 30, ст. 3104, 3131; № 50, ст. 5247; № 52, ст. 5596; 2006, № 1, ст. 10; № 10, ст. 1067; № 12, ст. 1234; № 17, ст. 1776; № 18, ст. 1907; № 19, ст. 2066; № 23, ст. 2380; № 31, ст. 3420, 3438, 3452; № 45, ст. 4634, 4641; № 50, ст. 5279;

№ 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 21, 29; № 16, ст. 1825; № 26, ст. 3089; № 30, ст. 3755; № 31, ст. 4007, 4008, 4015; № 41, ст. 4845; № 43, ст. 5084; № 46, ст. 5553; № 50, ст. 6246; 2008, № 18, ст. 1941; № 20, ст. 2251; № 29, ст. 3418; № 30, ст. 3604; № 49, ст. 5745; № 52, ст. 6235, 6236; 2009, № 1, ст. 17; № 7, ст. 777; № 23, ст. 2759, 2776; № 26, ст. 3120, 3122; № 29, ст. 3597, 3599, 3642; № 30, ст. 3739; № 48, ст. 5711, 5724; № 52, ст. 6412; 2010, № 1, ст. 1; № 19, ст. 2291; № 21, ст. 2525; № 23, ст. 2790; № 25, ст. 3070; № 27, ст. 3416; 2010, №31, ст.4208) дополнить статьей 14³⁹ следующего содержания:

«Статья 14³⁹. Нарушение установленных законодательством Российской Федерации требований по заключению договора купли-продажи жилых помещений, которые относятся к жилым помещениям экономического класса и строительство которых осуществляется в соответствии с договоров о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении земельного участка в целях строительства жилья экономического класса, и договора участия в долевом строительстве таких жилых помещений

1. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности заключить договоры купли-продажи жилья экономического класса, договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса в отношении построенных или строящихся жилых помещений, относящихся к жилым помещениям экономического класса, в соответствии с

требованиями, установленными законодательством Российской Федерации, лицом, заключившим такой договор с органом местного самоуправления, а также неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по выполнению требований, определяющих указанные обязательства заключившего договор с органом государственной власти или органом местного самоуправления лица, новым правообладателем земельных участков, предоставленных такому лицу в соответствии с земельным законодательством, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей.

2. Заключение договора купли-продажи жилья экономического класса, договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса в отношении жилых помещений, строительство которых предусмотрено договором о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса, договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в нарушение требований, установленных законодательством Российской Федерации, лицом, заключившим договор о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса, договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья

экономического класса, новым правообладателем земельных участков, предоставленных такому лицу в соответствии с земельным законодательством, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей.

3. Заключение договора купли-продажи жилья экономического класса, договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса неправомочным лицом, не имеющие права на заключение такого договора в соответствии с законодательством Российской Федерации, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей.

4. Совершение административных правонарушений, предусмотренных частями 1 - 3 настоящей статьи, должностным лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, -

влечет дисквалификацию на срок от одного года до двух лет.

Примечание. В случае заключения лицом договора купли-продажи жилья экономического класса, договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса в отношении жилых помещений,

строительство которых предусмотрено договором о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса, договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в нарушение требований, установленных законодательством Российской Федерации, административная ответственность, установленная частями 1- 3 настоящей статьи, наступает в отношении каждого договора купли-продажи жилья экономического класса, договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса в отдельности.».

Статья 7

Внести изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14), дополнив его статьей 59¹ следующего содержания:

«Статья 59¹. Предоставление жилых помещений, которые относятся к жилым помещениям экономического класса и строительство которых осуществляется в соответствии с договором о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении земельных участков в целях строительства жилья экономического класса

1. Органы государственной власти и органы местного самоуправления вправе предоставлять жилые помещения, относящиеся к

жилым помещениям экономического класса, строительство которых осуществляется в соответствии с договором о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении земельного участка в целях строительства жилья экономического класса, по договору социального найма гражданам, указанным в статье 49 настоящего Кодекса, а также продавать указанные жилые помещения граждан, указанным в части 2 настоящей статьи, по цене, определяемой в соответствии со статьей 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации. Распоряжение органами государственной власти или органами местного самоуправления указанными жилыми помещениями иными способами не допускается.

2. Граждане Российской Федерации, принятые в соответствии с жилищным законодательством на учет до 1 марта 2005 года в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и состоящие на таком учете, граждане Российской Федерации, которые нуждаются в жилых помещениях и категории которых установлены федеральным законом, указами Президента Российской Федерации, Правительством Российской Федерации или законами субъекта Российской Федерации, имеют исключительное право заключить в соответствии с законодательством Российской Федерации договор купли-продажи или договор участия в долевом строительстве в

отношении жилых помещений, относящиеся к жилым помещениям экономического класса, строительство которых осуществляется в соответствии с договором о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении земельного участка в целях строительства жилья экономического класса, в течение трех месяцев со дня размещения в сети «Интернет» информации о готовности заключения таких договоров в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Орган местного самоуправления поселения, городского округа осуществляет учет граждан, указанных в части 2 настоящей статьи, изъявивших желание заключить договор купли-продажи или договор участия в долевом строительстве в отношении указанных жилых помещений.».

Статья 8

Внести в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 29, ст. 3584) следующие изменения:

1) дополнить статьей 4¹ следующего содержания:

«Статья 4¹. Особенности заключения договоров участия в долевом строительстве в отношении жилых помещений, которые относятся к жилым помещениям экономического класса и строительство которых осуществляется в соответствии с договором о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или договором комплексного освоения земельных участков в целях строительства жилья экономического класса

1. В случае заключения договора участия в долевом строительстве в отношении жилых помещений, которые относятся к жилым помещениям экономического класса и построенным в соответствии с договором о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или комплексного освоения земельного участка в целях строительства жилья экономического класса, застройщиком может являться лицо, заключившее с органом государственной власти или органом местного самоуправления указанный договор, или при обороте земельных участков, предоставленных такому лицу в соответствии с указанным договором, новый правообладатель таких земельных участков.

2. Участниками долевого строительства в отношении жилых помещений, указанных в части 1 настоящей статьи, могут быть только физические лица.

3. В течение трех месяцев со дня размещения в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации информации о готовности застройщика заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении жилых помещений, указанных в части 1 настоящей статьи, исключительное право на заключение таких договоров имеют отдельные категории граждан, установленные жилищным законодательством.

4. Цена договора в отношении жилых помещений, указанных в части 1 настоящей статьи, определяется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. Запрещается взимание застройщиком с участников долевого строительства других платежей кроме платежей в счет оплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении жилых помещений, указанных в части 1 настоящей статьи.

6. В договоре, помимо сведений, предусмотренных частью 4 статьи 4 настоящего Федерального закона, указываются следующие сведения:

1) о том, что жилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства, относится к жилью экономического класса, строительство которого предусмотрено договором о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или

договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

2) цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения, предусмотренная в качестве существенного условия договора о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

3) цена договора участия в долевом строительстве в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения, установленная в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

7. Договор участия в долевом строительстве в отношении жилого помещения, указанного в части 1 настоящей статьи, подлежит согласованию с органом местного самоуправления по месту осуществления его строительства на предмет соответствия сторон и цены такого договора требованиям законодательства.

8. В случае заключения застройщиком договора участия в долевом строительстве в отношении жилого помещения, указанного в части 1 настоящей статьи, с нарушением требования настоящей статьи или лицом, не имеющим права на заключение такого договора в соответствии с частью 1 настоящей статьи, лицо, заключившее такой договор с участником долевого строительства или указанным неправомочным

лицом, может потребовать от застройщика или указанного неправомочного лица немедленного возврата переданных ему денежных средств в уплату указанного договора, уплаты в двойном размере процентов от суммы этих средств в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и возмещения сверх суммы процентов причиненных такому покупателю.»;

2) часть 1 статьи 21 дополнить пунктом 4¹ следующего содержания:

«4¹) о строительстве жилых помещений экономического класса, если строительство предусмотрено договором о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса, договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;».

Статья 9

Внести в Федеральный закон от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 30, ст. 3617; № 49, ст. 5723; 2009, № 19, ст. 2281; № 52, ст. 6419; 2010, № 22, ст. 2695; № 30, ст. 3996, 3997) следующие изменения:

1) в части 3 статьи 3:

а) в пункте 1 слова «в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства,» исключить;

б) дополнить пунктом 1¹ следующего содержания:

«1¹) проводит аукционы на право заключить договоры о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства, в том числе строительства жилья экономического класса на основании ходатайств, предусмотренных частью 6¹ статьи 11 настоящего Федерального закона, а также осуществляет передачу в аренду и продажу земельных участков Фонда лицам, с которыми заключены договоры о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства, в том числе строительства жилья экономического класса;»;

2) в статье 4:

а) в части 5:

в пункте 1 слова «, в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства,» исключить, слова «статьями 38¹ и 38²» заменить словами «статьей 38¹»;

дополнить пунктом 1¹ следующего содержания:

«1¹) заключение договоров о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства, в том числе строительства жилья экономического класса, в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьями 46⁶ - 46⁹ Градостроительного кодекса Российской Федерации,

передача в аренду и продажа земельных участков Фонда лицам, с которыми заключены такие договоры, в порядке, предусмотренном пунктом 2⁴ статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьями 16¹, 16⁶ настоящего Федерального закона;»;

б) в части 5²:

в пункте 1 слова «(в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства)» исключить;

дополнить пунктом 1¹ следующего содержания:

«1¹) заключение договоров о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства, в том числе строительства жилья экономического класса, и передача таких земельных участков Фонда лицам, с которыми заключены указанные договоры;»;

в) часть 6 после слов «прав на заключение договоров аренды земельных участков Фонда,» дополнить словами «извещения о проведении аукционов на право заключить договоры о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства, в том числе строительства жилья экономического класса,», слова «пунктами 1-3 части 5 настоящей статьи» заменить словами «пунктами 1, 1¹, 3 части 5 настоящей статьи»;

3) в части 2 статьи 6:

а) в пункте 4 слова «, в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства» исключить;

б) дополнить пунктом 4¹ следующего содержания:

«4¹) установление порядка взаимодействия органов управления Фонда и его структурных подразделений, филиалов и представительств Фонда при организации и проведении аукционов на право заключить договоры о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства, а также при передаче в аренду и при продаже земельных участков Фонда лицам, с которыми заключены такие договоры;»;

в) дополнить пунктом 4² следующего содержания:

«4²) установление порядка взаимодействия органов управления Фонда и его структурных подразделений, филиалов и представительств Фонда при подборе земельных участков Фонда для их комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса, организации и проведении аукционов на право заключить договоры о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства жилья экономического класса, при передаче в аренду и при продаже земельных участков Фонда лицам, с которыми заключены такие договоры, а также принятие решений о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства жилья экономического класса, о проведении аукционов на право заключить договоры о комплексном освоении

земельных участков Фонда в целях строительства жилья экономического класса;»;

г) в пункте 2^б слова «в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства,» заменить словами «извещения о проведении аукционов на право заключить договоры о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства, в том числе строительства жилья экономического класса,»;

4) в части 2 статьи 7:

а) в пункте 3 слова «, в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства,» исключить;

б) дополнить пунктом 3¹ следующего содержания:

«3¹) принятие решений о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства, о проведении аукционов на право заключить договоры о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства, а также решений о передаче в аренду или продаже земельных участков Фонда лицам, с которыми заключены такие договоры;»;

в) дополнить пунктом 3² следующего содержания:

«3²) подготовка проектов решений попечительского совета Фонда о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства жилья экономического класса, о проведении аукционов на право

заключить договоры о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства жилья экономического класса, а также принятие решений о передаче в аренду или продаже земельных участков Фонда лицам, с которыми заключены такие договоры;»;

5) в статье 11:

а) дополнить частью б¹ следующего содержания:

«б¹. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (далее – уполномоченный федеральный орган исполнительной власти) вправе обращаться в Фонд с ходатайствами о проведении аукционов на право заключить договоры о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства жилья экономического класса.»;

б) дополнить частью б² следующего содержания:

«б². Ходатайства, указанные в части б¹ настоящей статьи, должны содержать сведения о потребности в жилье экономического класса в конкретном муниципальном образовании (с указанием общего количества требуемых жилых помещений конкретного вида с определенным количеством комнат и минимальной общей площадью жилых помещений, рассчитанных исходя из установленных норм предоставления жилого

помещения) для обеспечения таким жильем отдельных категорий граждан, определяемых Правительством Российской Федерации.»;

в) дополнить частью 6³ следующего содержания:

«6³. Обязательным приложением к ходатайствам, предусмотренным частью 6¹ настоящей статьи, являются списки граждан, изъявивших желание приобрести жилье экономического класса, сформированные в соответствии с частью 9 статьи 16⁶ настоящего Федерального закона.»;

г) дополнить частью 6⁴ следующего содержания:

«6⁴. Фонд обеспечивает подготовку предложений, указанных в пункте 2 части 7 настоящей статьи, для комплексного освоения земельных участков в целях строительства жилья экономического класса на основании сведений о земельных участках, включенных в перечни земельных участков, и иных сведений о находящихся в федеральной собственности земельных участках. При отсутствии земельных участков, находящихся в федеральной собственности и пригодных для их комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса, Фонд вправе осуществить подготовку предложений о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства жилья экономического класса.»;

д) часть 8 дополнить пунктом 6 следующего содержания:

«б) проведения аукционов на право заключить договоры о комплексном освоении земельных участков в целях строительства жилья экономического класса в соответствии с ходатайством, предусмотренным частью 6¹ настоящей статьи.»;

б) часть 4 статьи 12 дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3) поручение Фонду после передачи в установленном порядке земельных участков, находящихся в федеральной собственности, для формирования имущества Фонда осуществить организацию и проведение аукционов на право заключить договоры о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства жилья экономического класса.»;

7) в статье 16¹:

а) дополнить наименование словами «и комплексного освоения земельных участков Фонда в целях строительства»;

б) абзац первый части 1 изложить в следующей редакции:

«1. Извещения о проведении аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков Фонда, указанных в пункте 1 части 5 статьи 4 настоящего Федерального закона, извещения о проведении аукционов на право заключить договоры о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства, наряду со сведениями, предусмотренными соответственно статьей 38¹ Земельного

кодекса Российской Федерации, частью 4 настоящей статьи, могут содержать следующие сведения:»;

в) в части 3:

а) дополнить новым предложением вторым следующего содержания: «Допускается заключение договоров о комплексном освоении в целях строительства, в том числе строительства жилья экономического класса, земельных участков Фонда, на которых расположены объекты недвижимого имущества Фонда, подлежащие сносу.»;

б) предложение второе считать предложением третьим и изложить его в следующей редакции: «В указанных случаях решения Фонда о проведении аукционов по продаже права на заключение договоров аренды таких земельных участков, о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства, в том числе строительства жилья экономического класса, о проведении аукционов на право заключить договоры о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства, в том числе строительства жилья экономического класса, извещения, предусмотренные частями 1 и 2 настоящей статьи, частью 3 статьи 165 настоящего Федерального закона должны предусматривать необходимость сноса объектов недвижимого имущества Фонда за счет средств Фонда.»;

г) дополнить частью 4 следующего содержания:

«4. Извещения о проведении аукционов на право заключить договоры о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства, наряду со сведениями, предусмотренными частями 5, 6 (за исключением пунктов 2 и 3 части 6) статьи 46⁷ Градостроительного кодекса Российской Федерации, должны содержать следующие сведения:

1) размер арендной платы за земельный участок, в отношении которого принято решение о комплексном освоении в целях строительства, в расчете на единицу площади и порядок ее изменения;

2) цена выкупа земельных участков Фонда, образованных из земельного участка Фонда, в отношении которого принято решение о комплексном освоении в целях строительства, в расчете на единицу площади.»;

д) дополнить частью 5 следующего содержания:

«5. Размер арендной платы за земельный участок Фонда, передаваемый в аренду лицу, с которым заключен договор о комплексном освоении земельного участка Фонда в целях строительства, определяется в соответствии с частью 5² статьи 4 настоящего Федерального закона. Цена выкупа земельных участков Фонда, образованных из земельного участка Фонда, в отношении которого принято решение о комплексном освоении в целях строительства, определяется в соответствии с частью 11 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации для продажи земельных

участков, которые находятся в собственности субъектов Российской Федерации или государственная собственность на которые на разграничена. Размер арендной платы за земельные участки Фонда, передаваемые в аренду лицу, с которым заключен договор комплексного освоения земельного участка в целях строительства жилья экономического класса, и цена выкупа таких земельных участков определяется в соответствии с пунктом 2⁴ статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации.»;

е) дополнить частью 6 следующего содержания:

«6. Допускается принятие решений о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, при отсутствии градостроительных регламентов, региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования и (или) утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры».

ж) дополнить частью 7 следующего содержания:

«7. Существенными условиями договора о комплексном освоении земельного участка Фонда в целях строительства являются условия,

установленные пунктами 1-4, 6, 9-10 части 4 статьи 46^б Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также:

1) обязательство лица, заключившего договор о комплексном освоении земельного участка Фонда в целях строительства, обеспечить строительство объектов инженерной, транспортной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры на земельном участке Фонда, в отношении которого принято решение о комплексном освоении в целях строительства, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 2 статьи 16³ настоящего Федерального закона; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

2) указание видов объектов, предусмотренных пунктом 1 настоящей части, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность; условия и сроки такой передачи;

3) способы и размер обеспечения исполнения обязательств по комплексному освоению земельного участка Фонда в целях строительства лицом, с которым заключен такой договор.»;

8) в статье 16²:

а) в наименовании слова «предоставленных для их комплексного освоения в целях жилищного строительства» заменить словами «в

отношении которых принято решение о комплексном освоении в целях строительства»;

б) в части 1 слова «по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства» заменить словами «на право заключить договоры о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства, в том числе строительства жилья экономического класса», слова «аренды земельных участков Фонда для их комплексного освоения в целях жилищного строительства» заменить словами «о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства, в том числе строительства жилья экономического класса»;

в) в абзаце первом части 2 слова «аренды земельных участков Фонда для их комплексного освоения в целях жилищного строительства» заменить словами «о комплексном освоении земельных участков в целях строительства, в том числе строительства жилья экономического класса»;

9) в статье 16³:

а) в части 2 слова «в целях жилищного строительства» заменить словами «в целях строительства»;

б) дополнить частью 2¹ следующего содержания:

«2¹. Договор о комплексном освоении земельного участка Фонда в целях строительства, в том числе строительства жилья экономического

класса, может содержать условие о безвозмездной передаче в государственную или муниципальную собственность объектов инфраструктуры, указанных в пункте 1 части 7 статьи 16¹ настоящего Федерального закона.»;

10) главу 6¹ дополнить статьей 16⁶ следующего содержания:

«Статья 16⁶. Особенности комплексного освоения земельных участков Фонда в целях строительства жилья экономического класса

1. Договор о комплексном освоении земельного участка Фонда в целях строительства жилья экономического класса заключается на аукционе в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьями 46⁷, 46⁹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Существенными условиями договора являются условия, установленные частью 7 статьи 16¹ настоящего Федерального закона, пунктами 1 и 2 части 2 статьи 46⁸ Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также сведения об установленном объеме жилья экономического класса, в отношении которого лицо, осуществляющее комплексное освоение земельного участка Фонда в целях строительства жилья экономического класса, обязуется заключить договоры купли-продажи или договоры долевого участия в строительстве жилья

экономического класса в порядке и на условиях, предусмотренных частями 7 - 12 настоящей статьи.

3. Извещения о проведении аукционов на право заключить договоры о комплексном освоении земельных участков Фонда в целях строительства жилья экономического класса, наряду со сведениями, предусмотренными частями 5, 6 статьи 46⁹ Градостроительного кодекса Российской Федерации (за исключением пунктов 2 и 3 части 6 статьи 46⁷ Градостроительного кодекса Российской Федерации), частью 4 статьи 16¹ настоящего Федерального закона, должны содержать сведения об установленном объеме жилья экономического класса, в отношении которого лицо, осуществляющее комплексное освоение земельного участка Фонда в целях строительства жилья экономического класса, обязуется заключить договоры купли-продажи или договоры долевого участия в строительстве жилья экономического класса в порядке и на условиях, предусмотренных частями 7 – 12 настоящей статьи. Извещения о проведении аукционов могут содержать сведения, предусмотренные частью 1 статьи 16¹ настоящего Федерального закона.

4. Лицо, с которым заключен договор о комплексном освоении земельного участка Фонда в целях строительства жилья экономического класса, обязано заключить в отношении установленного договором объема жилья экономического класса договоры купли-продажи или договоры

долевого участия в строительстве жилья экономического класса в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации по цене, определяемой в соответствии со статьей 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

5. При обороте земельных участков Фонда, предоставленных для их комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса, к новым правообладателям переходят обязанности по заключению договоров, указанных в части 4 настоящей статьи.

6. Фонд обеспечивает размещение на официальном сайте Фонда в сети «Интернет» информации, предусмотренной частью 7 статьи 46¹¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, без взимания платы.

7. В течение 3 месяцев со дня размещения на официальном сайте Фонда в сети «Интернет» информации, указанной в части 6 настоящей статьи, преимущественное право на заключение договоров купли-продажи или договоров долевого участия в строительстве жилья экономического класса, построенного или строящегося в рамках комплексного освоения земельных участков Фонда, имеют граждане отдельных категорий, определяемых Правительством Российской Федерации, включенные в списки в соответствии с частями 9 и 10 настоящей статьи.

8. В целях настоящего Федерального закона Правительство Российской Федерации определяет категории граждан, которые имеют исключительное право приобретения жилья экономического класса, построенного или строящегося в рамках комплексного освоения земельных участков Фонда.

9. Правила формирования списков граждан, имеющих преимущественное право приобретения жилья экономического класса, построенного или строящегося в рамках комплексного освоения земельных участков Фонда, а также списки граждан, изъявивших желание приобрести такое жилье, утверждаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти и опубликовываются в официальных средствах массовой информации указанного органа, а также размещаются на официальном сайте этого органа в сети «Интернет».

10. Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти в течение 1 месяца с даты размещения на официальном сайте Фонда в сети «Интернет» информации, указанной в части 6 настоящей статьи, обеспечивает актуализацию списков граждан, сформированных в соответствии с частью 9 настоящей статьи, и направляет в Фонд сведения о персональном составе граждан, с которыми подлежат заключению договоры купли-продажи или договоры долевого участия в строительстве

жилья экономического класса, построенного или строящегося в рамках комплексного освоения земельных участков Фонда.

11. При актуализации списка не допускается внесение в него изменений, влекущих изменения требований к жилым помещениям (в том числе изменения количества жилых помещений конкретного вида с определенным количеством комнат и минимальной общей площадью жилых помещений, а также муниципальных образований, в которых должны быть расположены такие жилые помещения), которые указаны в ходатайстве уполномоченного федерального органа исполнительной власти, представленном в соответствии с частью 6¹ статьи 11 настоящего Федерального закона.

12. Граждане, имеющие преимущественное право приобретения жилья экономического класса, построенного или строящегося в рамках комплексного освоения земельных участков Фонда, могут быть включены в списки, формируемые в соответствии с частью 9 настоящей статьи, и могут реализовать свое право только один раз и только в отношении одного жилого помещения.

13. В случае если граждане, включенные в списки в соответствии с частями 9 и 10 настоящей статьи, не воспользуются преимущественным правом приобретения жилья экономического класса, построенного или строящегося в рамках комплексного освоения земельных участков Фонда,

такое жилье по истечении срока, предусмотренного частью 7 настоящей статьи, подлежит продаже в соответствии с законодательством Российской Федерации по цене, определенной в соответствии со статьей 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации.

14. Договоры купли-продажи и договоры участия в долевом строительстве в отношении жилых помещений, относящихся к жилым помещениям экономического класса, строительство которых осуществляется в соответствии с договором о комплексном освоении земельного участка Фонда в целях строительства жилья экономического класса, подлежат согласованию с Фондом на предмет соблюдения требований законодательства Российской Федерации к сторонам и цене таких договоров.».

Статья 10

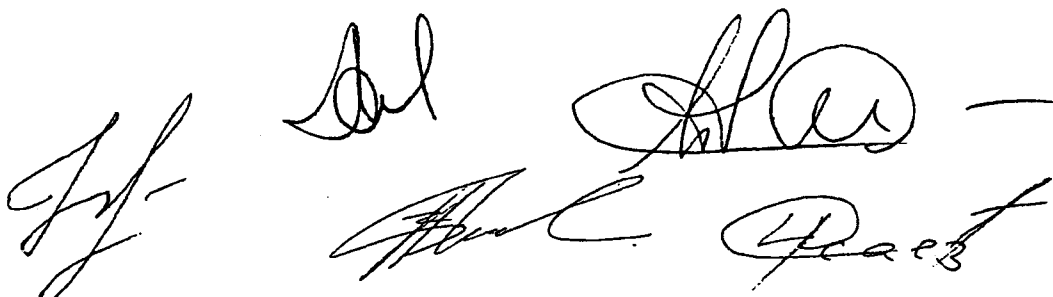
В случае, если извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, размещено в установленном порядке до вступления в силу настоящего Федерального закона, к отношениям, связанным с предоставлением земельного участка, заключением указанного договора, его исполнением, применяются положения статей 39² и 39³ Земельного кодекса Российской Федерации (в

редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего
Федерального закона).

Статья 11

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

Президент
Российской Федерации



Handwritten signatures of the President of the Russian Federation and other officials.

**Пояснительная записка к проекту Федерального закона
«О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской
Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в
части создания условий для развития строительства жилья
экономического класса»**

Одним из основных направлений государственной политики является ориентированность на увеличение объемов строительства доступного и комфортного жилья для всех категорий граждан.

Вместе с тем в настоящее время строительство доступного и комфортного жилья сдерживается рядом факторов. К числу таких факторов можно отнести отсутствие в законодательстве Российской Федерации мер, направленных на формирование условий для развития жилья экономического класса. Кроме того, применяемые в настоящее время процедуры предоставления земельных участков для целей жилищного строительства не ориентированы на снижение рыночной стоимости жилья.

С целью решения указанных проблем разработан проект федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части создания условий для развития строительства жилья экономического класса».

Основная идея законопроекта – закрепление новых механизмов предоставления застройщикам земельных участков для их комплексного освоения или развития уже застроенных территорий с условием строительства на таких участках жилья экономического класса и реализация такого жилья по фиксированной стоимости, определенной по итогам аукциона.

Нормами законопроекта предусматривается два механизма предоставления застройщикам земельных участков для строительства жилья экономического класса:

- в результате заключения между застройщиком и органом местного самоуправления договора о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса и выполнения ряда условий такого договора (подготовка документации по планировке, предоставление жилых помещений для граждан, переселяемых из аварийного жилищного фонда и др.);
- в результате заключения между застройщиком и органом государственной власти или органом местного самоуправления договора о комплексном освоении земельного участка в целях строительства жилья экономического класса и выполнения ряда условий такого договора (подготовка документации по планировке территории и др.).

Заключение указанных договоров будет осуществляться с победителем аукциона на право заключить соответствующий договор. Земельные участки для строительства жилья экономического класса будут предоставляться лицу, с которым заключен соответствующий договор без проведения торгов и без предварительного согласования места размещения объекта.

Особенностью предлагаемых механизмов является новый вид аукциона, победителем которого признается участник, предложивший наиболее низкую

цену в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений договоров купли-продажи и договоров участия в долевом строительстве. Предметом аукциона является стоимость 1 кв.м. жилья, за которую застройщик обязуется продать построенное жилье экономического класса или заключить договоры участия в долевом строительстве. При этом начальная цена предмета аукциона (стоимость 1 кв.метра жилья) устанавливается исходя из средней рыночной стоимости 1 кв. метра жилья, определяемой Минрегионом России для конкретного субъекта Российской Федерации на соответствующий квартал.

Поскольку стоимость 1 кв. м. жилья, устанавливаемая Минрегионом России, значительно ниже фактически сформированных рыночных цен на жилье, то конечная продажная стоимость жилья экономического класса, определенная по итогам аукциона, будет не только ниже среднерыночных цен на жилье, но и ниже стоимости, установленной Минрегионом России.

В приоритетном порядке право на приобретение жилья экономического класса предоставляется отдельным категориям граждан, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также органам государственной власти и местного самоуправления, приобретающим такое жилье в целях предоставления указанным категориям граждан.

Законопроектом, помимо изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, также предусматриваются внесение изменений в следующие законодательные акты:

Земельный кодекс Российской Федерации – в части замены института предоставления земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства институтом предоставления земельных участков в аренду или собственность лицу, с которым заключен договор комплексного освоения земельного участка в целях строительства, а также в части установления особенностей предоставления земельных участков лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или договор комплексного освоения земельного участка в целях строительства жилья экономического класса;

Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» - в части установления особенностей заключения и регистрации договоров купли-продажи жилых помещений и договоров участия в долевом строительстве в отношении жилых помещений, относящихся к жилым помещениям экономического класса, строительство которых осуществляется в соответствии с договором о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или договором комплексного освоения земельного участка в целях строительства жилья экономического класса;

Жилищный кодекс Российской Федерации – в части установления особенностей предоставления жилых помещений, которые относятся к жилым

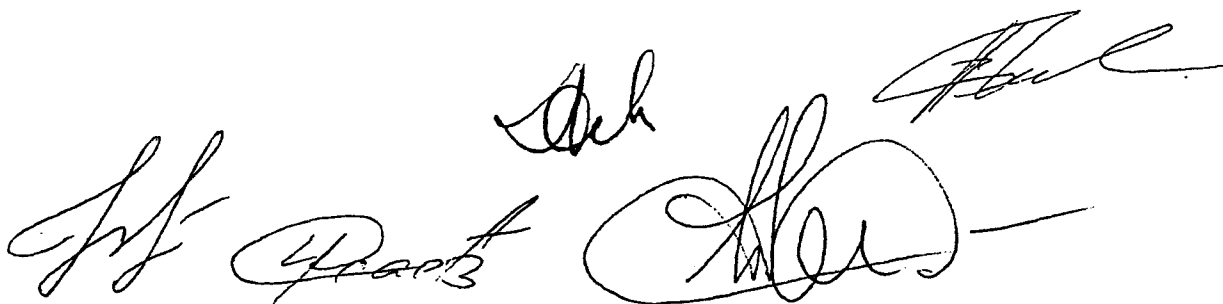
помещениям экономического класса и строительство которых осуществляется в соответствии с договором о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении земельных участков в целях строительства жилья экономического класса, отдельным категориям граждан;

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях – в части введения административной ответственности за нарушение требований по заключению договоров купли-продажи жилья экономического класса и договоров участия долевого участия в строительстве жилья экономического класса. Соответствующие нарушения влекут наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей. При этом ответственность за нарушение требований законодательства при заключении договоров купли-продажи или долевого участия в строительстве жилья экономического класса наступает в отношении каждого договора;

Налоговый кодекс Российской Федерации – в части исключения возможности предоставления имущественного вычета, предусмотренного статьей 220 Налогового кодекса Российской Федерации, в случае продажи жилых помещений (долей в указанном имуществе), уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве жилых помещений, относящихся к жилью экономического класса, строительство которых осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности на основании договора о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического или договора о комплексном освоении земельного участка в целях строительства жилья экономического класса;

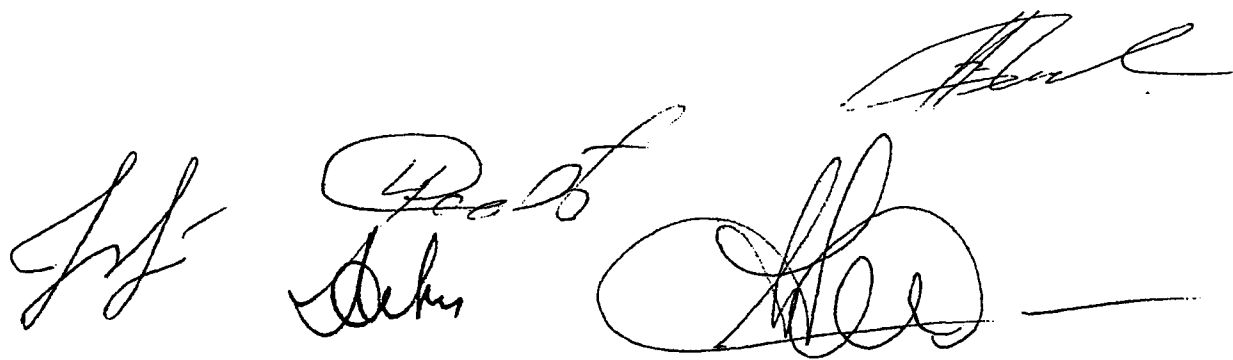
Федеральный закон от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" – в части установления особенностей заключения договоров о комплексном освоении земельных участков в целях строительства жилья экономического класса Фондом содействия развитию жилищного строительства и реализации таких договоров.

Принятие законопроекта будет способствовать созданию условий для развития строительства жилья экономического класса, и, как следствие, способствовать обеспечению граждан доступным и комфортным жильем.



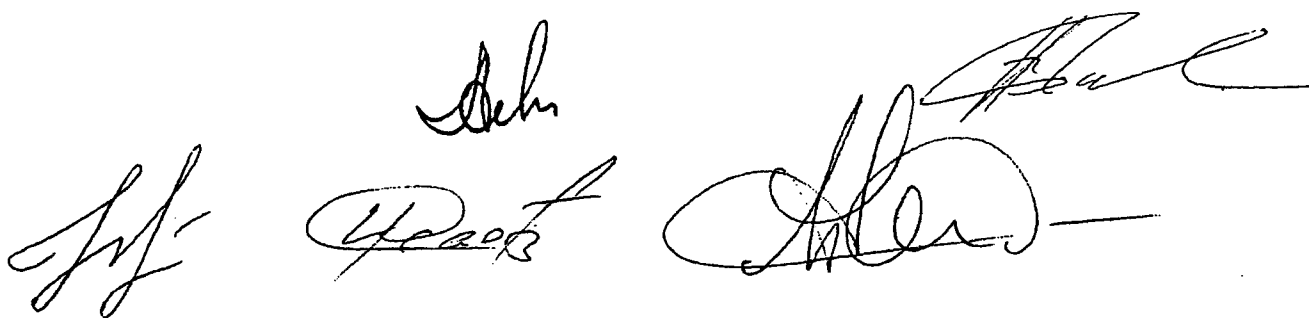
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона «О внесении изменений в
Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные
законодательные акты Российской Федерации в части создания условий
для развития строительства жилья экономического класса»

Реализация проекта федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части создания условий для развития строительства жилья экономического класса» не потребует дополнительных расходов за счет средств федерального бюджета.



ПЕРЕЧЕНЬ
актов федерального законодательства,
подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению,
изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона
«О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской
Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в
части создания условий для развития строительства жилья
экономического класса»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части создания условий для развития строительства жилья экономического класса» не потребует признания утратившими силу, изменения, дополнения или принятия актов федерального законодательства.



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПЯТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ
(2008–2011)

20 09 2011 г.


№ 011-2011-3/115

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

Б.В. Грызлову

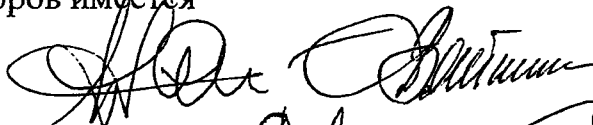
Уважаемый Борис Вячеславович!

Прошу считать меня соавтором проекта федерального закона № 456651-5 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части создания условий для развития строительства жилья экономического класса».

 И.А. Яровая

Согласие авторов имеется

М.Л.Шаккум,



Д.Ф.Вяткин,

А.Б.Коган,



А.К.Исаев,

А.Е.Хинштейн,



М.Х.Юсупов,

М.В.Бабич,



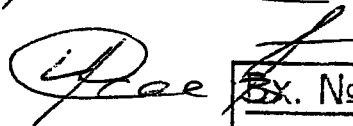
О.Д.Валенчук,

В.В.Панов,



М.Ф.Загидуллов

Р.А.Исаев,



Вх. № 1.1-8266
20 СЕН 2011

Государственная Дума ФС РФ УДИО
Дата 20.09.2011 Время 14:00
№ 603575-5; 1.1