

Проект

Внесен Правительством
Российской Федерации

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ

Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона

Настоящий Федеральный закон регулирует имущественные, земельные и градостроительные отношения, возникающие в связи с развитием территорий.

Отношения, связанные с развитием территорий, в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом, регулируются гражданским, земельным и градостроительным законодательством.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе

В целях настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

1) развитие территории - деятельность по образованию земельных участков в границах данной территории, подлежащих застройке и благоустройству. Развитие территории может включать в себя подготовку документации по планировке территории и строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортного, общественного назначения и иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории;

2) благоустройство территории - деятельность, в ходе которой осуществляется строительство (создание) дорог, пешеходных дорог и троп, канализации, в том числе ливневой, водопровода, теплоснабжения, сооружений электросетевого и газораспределительного хозяйства, сооружений связи, выравнивание или террасирование поверхности земли, обезвреживание вредных веществ, промышленных и строительных отходов, озеленение территории, установка уличных архитектурных сооружений;

3) основной застройщик - лицо, обеспечивающее развитие и (или) благоустройство территории в соответствии с договором о развитии территории;

4) уполномоченный орган - исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный на утверждение документации по планировке территории, подлежащей развитию;

5) публично-правовое образование - Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование.

Статья 3. Правовое основание для развития территории

Развитие территории осуществляется на основании договора о развитии территории.

Статья 4. Стороны договора о развитии территории

1. Договор о развитии территории заключается уполномоченным органом и основным застройщиком.

2. Основным застройщиком вправе быть:

1) лицо, признанное победителем аукциона на право заключения договора о развитии территории, или лицо, подавшее единственную заявку на участие в этом аукционе, или заявитель, признанный единственным участником такого аукциона, или единственный принявший участие в аукционе его участник;

2) собственник земельных участков, общая площадь которых составляет более половины территории, подлежащей развитию (за исключением случаев, когда земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности);

3) арендатор земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, если срок окончания договоров аренды составляет на день заключения договора о развитии территории пять и более лет, при условии, что площадь таких земельных участков составляет более половины площади территории, подлежащей развитию;

4) лица, указанные в [пунктах 2 и 3 настоящей части](#), если в соответствии со [статьей 17](#) настоящего Федерального закона между ними заключено соглашение о совместном развитии территории и совокупная площадь принадлежащих им земельных участков составляет более половины площади территории, подлежащей развитию.

Статья 5. Территория, в отношении которой может быть осуществлена деятельность по развитию

1. Развитие территории может быть осуществлено в отношении земельных участков и (или) земель, расположенных в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в отношении которых:

1) приняты правила землепользования и застройки, предусматривающие развитие территории в отношении элемента планировочной структуры;

2) принято решение о развитии территорий в соответствии со [статьей 6](#) настоящего Федерального закона.

2. Территорией, подлежащей развитию, не может быть признан элемент планировочной структуры, который:

1) соответствует установленным градостроительным регламентам, за исключением случая, предусмотренного [частью 3 настоящей статьи](#);

2) предназначен исключительно для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, объектов капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с пользованием недрами, или объектов природоохранного назначения.

3. Договор о развитии территории может быть заключен в отношении земельных участков и (или) земель, находящихся в собственности или в аренде граждан или юридических лиц, в порядке, установленном [главой III](#) настоящего Федерального закона.

Глава II. ОСОБЕННОСТИ ПОДГОТОВКИ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ

Статья 6. Подготовка к осуществлению деятельности по развитию территории и порядок принятия решения о развитии территории

1. В целях развития территории уполномоченный орган принимает следующие решения:

1) о возможном развитии территории;

2) о проведении слушаний по обсуждению возможности развития территории;

3) о развитии территории.

2. Принятие решений, указанных в [пункте 1 и 2 части 1 настоящей статьи](#), не требуется, если:

1) территория в границах элемента планировочной структуры определена в качестве подлежащей развитию в правилах землепользования и застройки;

2) в границах территории, подлежащей развитию, расположено более тридцати процентов зданий, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке

аварийными и подлежащими сносу, либо снос, реконструкция таких зданий предусмотрены муниципальными или региональными адресными программами;

3) виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры более тридцати процентов земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей развитию, не соответствуют градостроительному регламенту и их использование опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия;

4) развитие территории планируется в соответствии с заявлением лиц, указанных в [пунктах 2 - 4 части 2 статьи 4](#) настоящего Федерального закона.

3. В целях определения территории, подлежащей развитию, уполномоченный орган принимает решение о возможном развитии территории, в котором указывается элемент планировочной структуры, в отношении которого возможно развитие.

4. На основании решения о возможном развитии территории в течение одного месяца со дня принятия указанного решения проводятся слушания по обсуждению возможности развития территории в соответствии со [статьей 7](#) настоящего Федерального закона.

5. Если участники слушаний по обсуждению возможности развития территории одобрили возможность развития территории, уполномоченный орган принимает решение о развитии территории в течение месяца со дня проведения таких слушаний. Отрицательный результат публичных слушаний является основанием для отмены принятого решения о планируемом развитии территории в предусмотренный настоящей частью срок.

6. В решении о развитии территории должны быть определены:

1) элемент планировочной структуры, который подлежит развитию;

2) исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на заключение договора о развитии территории;

3) основание для принятия решения о развитии территории.

7. К решению о развитии территории прилагается проект договора о развитии территории.

8. Если с заявлением о развитии территории обратились лица, указанные в [пунктах 2 - 4 части 2 статьи 4](#) настоящего Федерального закона, уполномоченный орган обязан принять решение о развитии территории в месячный срок со дня подачи заявления. К указанному заявлению прилагаются документы, подтверждающие обстоятельства, указанные в [пунктах 2 - 4 части 2 статьи 4](#) настоящего Федерального закона, за исключением документов, которые могут быть получены уполномоченным органом в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия.

9. Решения о возможном развитии территории и о развитии территории подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов уполномоченного органа, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

10. Решение о развитии территории может быть оспорено лицами, указанными в [части 2 статьи 7](#) настоящего Федерального закона, в течение трех месяцев со дня его принятия.

Статья 7. Слушания по обсуждению возможности развития территории

1. Проведение слушаний по обсуждению возможности развития территории (далее в настоящей статье - слушания) осуществляется в порядке, установленном настоящей статьей.

2. В слушаниях имеют право принимать участие следующие дееспособные правообладатели объектов недвижимости, расположенных в границах территории, предполагаемой к развитию: собственники, землепользователи и землевладельцы, арендаторы земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, если до истечения договора аренды осталось не менее пяти лет (далее в настоящей статье - заинтересованные лица). Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления, осуществляющие права собственника в отношении государственного или муниципального имущества, участие в слушаниях не принимают.

3. Слушания проводятся в виде собрания заинтересованных лиц или их заочного голосования. Заочное голосование осуществляется путем передачи в место или по адресу, которые указаны в извещении о проведении слушаний, оформленных в письменной форме решений заинтересованных лиц.

4. Способ проведения слушаний, их место и время, а также лицо, уполномоченное на их проведение, определяет уполномоченный орган исходя из необходимости наиболее полного учета выражения мнений правообладателей недвижимости, расположенной в границах территории, планируемой к развитию.

5. Извещение о проведении слушаний подлежит обязательному опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации органа местного самоуправления по месту нахождения земельных участков, расположенных в границах территории, планируемой к развитию.

6. Извещение о проведении слушаний, указанное в [части 5 настоящей статьи](#), должно содержать в себе:

- 1) сведения о лице, уполномоченном на проведение слушаний;
- 2) способ проведения слушаний (собрание или заочное голосование);
- 3) дату, место, время проведения слушаний или в случае проведения заочного голосования - дату окончания приема решений заинтересованных лиц и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) порядок ознакомления с материалами, которые будут представлены при проведении слушаний, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться;
- 5) совокупную кадастровую стоимость объектов недвижимости, находящихся на территории, предполагаемой к развитию.

7. Сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, предполагаемой к развитию, запрашиваются уполномоченным органом в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия.

8. Голосование на слушаниях, проводимых в виде собрания, осуществляется лично заинтересованными лицами или их представителями путем принятия решения, выраженного формулировками "за", "против" или "воздержался".

9. В решении заинтересованных лиц, принявших участие в слушаниях, проводимых в виде заочного голосования, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем права лица, участвующего в голосовании, на объекты недвижимости, расположенные в границах территории, планируемой к развитию, в соответствии с [частью 2 настоящей статьи](#);
- 3) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего заинтересованному лицу, с приложением копии кадастровой выписки, подтверждающей такие сведения;
- 4) решение по обсуждению возможности развития территории, выраженное формулировками "за", "против" или "воздержался".

Продолжительность заочного голосования по обсуждению возможности развития территории должна составлять не менее десяти дней.

10. Правом голосования при проведении слушаний обладают заинтересованные лица или их представители, представившие документы, удостоверяющие личность, документы, подтверждающие полномочия представителя в случае его участия, документы, подтверждающие права таких лиц на объекты недвижимости, расположенные в границах территории, планируемой к развитию, а также выписку из государственного кадастра недвижимости, подтверждающую сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости, принадлежащих заинтересованным лицам.

11. Ответственность за обеспечение проверки документов заинтересованных лиц и их допуск к голосованию несет лицо, уполномоченное на проведение слушаний.

12. Слушания считаются состоявшимися независимо от количества участвующих в них

заинтересованных лиц.

13. Развитие территории считается одобренным, в случае если оно поддержано лицами, которым принадлежит недвижимое имущество, кадастровая стоимость которого превышает кадастровую стоимость недвижимого имущества лиц, не поддержавших развитие территории. При определении результатов голосования учитывается кадастровая стоимость недвижимого имущества, принадлежащего указанным лицам, определенная пропорционально к кадастровой стоимости совокупности недвижимого имущества, расположенного на территории, планируемой к развитию.

14. Решение участников слушаний, принятое по результатам голосования, оформляется в форме протокола, в котором должны быть указаны:

- 1) сведения об органе, уполномоченном на проведение слушаний;
- 2) должностное лицо, ответственное за проведение слушаний;
- 3) способ проведения слушаний;
- 4) дата, место, время проведения слушаний или в случае проведения слушаний в порядке заочного голосования дата окончания приема решений заинтересованных лиц и место или адрес, куда должны были передаваться такие решения;
- 5) сведения об участниках слушаний;
- 6) сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих участникам слушаний и расположенных в границах территории, планируемой к развитию;
- 7) порядок расчета голосов и результаты слушаний.

15. Протокол с результатами слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов уполномоченного органа, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Указанные сведения должны быть доступны без взимания платы неограниченному кругу лиц в течение не менее шести месяцев со дня оформления протокола публичных слушаний.

16. Законами субъектов Российской Федерации могут быть установлены дополнительные правила проведения слушаний.

17. Результаты слушаний могут быть оспорены в судебном порядке в течение трех месяцев со дня опубликования протокола об их проведении.

18. Признание в судебном порядке результатов слушаний несоответствующими установленному порядку подведения является основанием для отмены их результатов и решения о развитии территории, принятого на основании указанных результатов публичных слушаний.

Статья 8. Подготовка и организация аукциона на право заключения договора о развитии территории

1. Аукцион на право заключить договор о развитии территории является открытым по составу участников и форме подачи заявок (далее - аукцион).

2. Решение о проведении аукциона принимается уполномоченным органом.

3. Организатором аукциона наряду с уполномоченным органом может являться специализированная организация, действующая на основании договора с указанными органами.

4. Начальная цена предмета аукциона и условия договора о развитии территории определяется уполномоченным органом.

5. Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"), а в случаях, установленных настоящим Федеральным законом, величину снижения начальной цены аукциона.

6. Начальная цена предмета аукциона устанавливается в размере половины одного процента кадастровой стоимости всех земельных участков, находящихся в границах территории, подлежащей развитию. Величина повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона") составляет половину процента кадастровой стоимости всех земельных участков, находящихся в границах территории, подлежащей развитию. Размер задатка для участия в аукционе определяется в размере "шага аукциона".

7. В случаях, если организация аукциона осуществляется на право заключения договора о развитии в отношении территории, указанной в [пункте 2 части 2 статьи 6](#) настоящего Федерального закона, "шаг аукциона" устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены предмета аукциона.

8. Извещение о проведении аукциона должно содержать следующие сведения:

- 1) предмет аукциона;
- 2) сведения о территории, подлежащей развитию, включая сведения об элементе планировочной структуры, в границах которого предполагается развитие территории, и сведения о кадастровых номерах земельных участков, входящих в нее;
- 3) перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции, в случае, установленном [пунктом 2 части 2 статьи 6](#) настоящего Федерального закона;
- 4) наименование, местонахождение, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона для связи с уполномоченным органом, принявшим решение о проведении аукциона, и о реквизитах такого решения;
- 5) сведения об организаторе аукциона;
- 6) место, дата, время и порядок проведения аукциона;
- 7) форма заявки на участие в аукционе, порядок приема заявок, адрес места приема заявок, даты и время начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) порядок внесения задатка для участия в аукционе, банковские реквизиты счета организатора аукциона для перечисления указанных денежных средств;
- 9) сведения о видах разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах территории, подлежащей развитию, и сведения о наличии ограничений (обременений), установленных в отношении земельных участков на указанной территории;
- 10) указание на местные нормативы градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденные органом местного самоуправления расчетные показатели обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

9. Извещение о проведении аукциона размещается организатором аукциона на официальном сайте в сети Интернет не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

10. Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте в сети Интернет извещению о проведении аукциона является проект договора о развитии территории.

11. Уполномоченный орган вправе принять решение об отказе в проведении аукциона не позднее чем за пятнадцать дней до дня проведения аукциона. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте в сети Интернет в течение трех дней со дня принятия такого решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить лиц, подавших заявки на участие в аукционе, об отказе в проведении аукциона.

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

- 1) заявление на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме, в котором указываются банковские реквизиты счета для возврата денежных средств, внесенных в качестве задатка;
- 2) выписку из единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц, выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуальных предпринимателей;
- 3) документы, подтверждающие внесение задатка;
- 4) документы об отсутствии у заявителя задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год.

13. Организатор аукциона не вправе требовать представление документов, которые не указаны в [части 12 настоящей статьи](#), за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

14. Прием заявлений на участие в аукционе прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона. Заявление на участие в аукционе, поступившее по истечении срока приема, возвращается в день его поступления заявителю.

15. Один заявитель вправе подать только одно заявление на участие в аукционе.

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

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

1) непредставление определенных в [части 12 настоящей статьи](#) документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе;

3) несоответствие заявления на участие в аукционе требованиям, указанным в извещении о проведении аукциона.

18. Организатор аукциона ведет протокол приема заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок на участие в аукционе, о внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона со дня подписания организатором аукциона протокола приема заявок на участие в аукционе. Протокол приема заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня с даты их рассмотрения и размещается на следующий рабочий день после даты его подписания на официальном сайте в сети Интернет.

19. Заявители, признанные участниками аукциона, и заявители, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего дня после дня оформления данного решения протоколом приема заявок на участие в аукционе.

Статья 9. Проведение аукциона на право заключения договора о развитии территории

1. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за предмет аукциона. В случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, победителем аукциона может быть признан его участник, предложивший наименьшую цену предмета аукциона.

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

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

2) предмет аукциона;

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

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

3. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается не состоявшимся. Если единственное заявление и подавший его заявитель соответствуют всем требованиям и условиям аукциона, то данное лицо указывается в протоколе о результатах аукциона как единственный участник аукциона, уполномоченный заключить договор о развитии территории.

4. В случае, если в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона, либо в случае, если после трехкратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного

предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы следующий "шаг аукциона", аукцион признается не состоявшимся.

5. Договор, право на заключение которого являлось предметом аукциона, заключается с победителем аукциона или с единственным участником аукциона не ранее чем через десять дней со дня размещения протокола о результатах аукциона на официальном сайте в сети Интернет, но не позднее чем через тридцать дней со дня его размещения.

6. В случае если победитель аукциона уклонился от заключения договора о развитии территории, уполномоченный орган, принявший решение о проведении аукциона, вправе заключить данный договор с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, в срок не ранее чем через тридцать дней со дня размещения протокола о результатах аукциона на официальном сайте в сети Интернет, но не позднее чем через пятьдесят дней со дня его размещения на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по цене предмета аукциона, предложенной указанным участником аукциона. При этом лицо, уклонившееся от заключения договора на развитие территории, утрачивает право на внесенный задаток.

7. Договор о развитии территории заключается на условиях, определенных по результатам проведения аукциона, а при заключении договора с единственным участником аукциона - в соответствии с начальной ценой предмета аукциона.

8. Организатор аукциона обязан вернуть денежные средства, внесенные в качестве задатка:

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

2) заявителю, отозвавшему свою заявку на участие в аукционе, в течение пяти рабочих дней со дня регистрации отзыва заявки;

3) заявителям в течение пяти рабочих дней со дня принятия уполномоченным органом решения об отказе в проведении аукциона;

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

9. Задаток, внесенный победителем аукциона, засчитывается в счет оплаты цены по договору о развитии застроенной территории.

10. Если аукцион признан не состоявшимся ввиду отказа в допуске к участию в аукционе всех заявителей либо если договор о развитии территории не был заключен в сроки, предусмотренные настоящей статьей, организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.

Статья 10. Содержание договора о развитии территории

1. По договору о развитии территории (далее также в настоящей статье - договор) основной застройщик обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществить развитие и (или) благоустройство территории, а уполномоченный орган обязуется создать необходимые условия для выполнения этих обязательств.

Денежная величина обязательства, принимаемого на себя основным застройщиком, не должна быть выше выгоды, извлекаемой им из развития территории.

2. Особенности договоров о развитии территории, заключаемых в целях строительства жилья экономического класса, в целях строительства и эксплуатации наемных домов либо в соответствии с Федеральным [законом](#) от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" устанавливаются [главами IV и V](#) настоящего Федерального закона и Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" соответственно.

3. Отдельные права и обязанности уполномоченного органа по договору о развитии территории могут осуществляться исполнительными органами государственной власти, органами местного самоуправления и юридическими лицами в соответствии с соглашениями, заключенными уполномоченным органом с указанными лицами.

4. Условиями договора о развитии территории являются:

1) сведения о земельных участках, составляющих территорию, в отношении которой заключается договор (кадастровые номера земельных участков, их площадь, местоположение), и сведения об элементе планировочной структуры, в границах которого расположена территория, подлежащая развитию;

2) распределение обязательств сторон в отношении мероприятий по развитию территории, заключающихся в подготовке документов, необходимых для изменения видов разрешенного использования земель или земельных участков, подготовке документации по планировке территории (при отсутствии такой документации), заключении соглашений по образованию земельных участков, установлении сервитутов, обеспечении образования земельных участков, осуществлении государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, ограничений прав, возникающих в связи с развитием территории. При этом срок представления в уполномоченный орган проекта планировки территории, подлежащей развитию, не может быть более двух лет со дня заключения договора о развитии территории, а срок ее утверждения - более трех лет со дня заключения договора о развитии территории;

3) распределение обязательств сторон по благоустройству развиваемой территории и территории за ее пределами в случае, если это необходимо для ее развития;

4) обязательства основного застройщика осуществить строительство всех или некоторых объектов капитального строительства, предусмотренных проектом планировки территории, подлежащей развитию;

5) обязательства основного застройщика безвозмездно передать земельные участки, предназначенные в соответствии с документацией по планировке территории для размещения объектов федерального значения, регионального значения или местного значения, в собственность соответствующего публичного образования либо отказаться от договора аренды в отношении таких земельных участков. При этом площадь названных земельных участков не может превышать более двадцати процентов от всей территории, подлежащей развитию;

6) обязательства основного застройщика безвозмездно передать в собственность публичного образования завершённые строительством объекты, расположенные на земельных участках, указанных в [пункте 5 настоящей части](#), а также иные здания, сооружения и (или) помещения, ответственность за содержание которых в соответствии с федеральными законами несет публичное образование;

7) срок осуществления мероприятий, предусмотренных [пунктами 2 - 6 настоящей части](#), включая предельные сроки завершения строительства объектов;

8) срок действия договора, который может быть установлен не более чем на пятнадцать лет, за исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом;

9) ответственность сторон договора за его неисполнение или ненадлежащее исполнение;

10) способы и размер обеспечения выполнения обязательств, вытекающих из договора, которые должны быть не менее выгодны, приобретаемой стороной, нарушившей договор вследствие его неисполнения.

5. Договор о развитии территории может содержать:

1) цену договора при заключении договора о развитии территории по результатам аукциона;

2) обязательство сторон обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа строительство и (или) реконструкцию объектов коммунальной инфраструктуры в связи с развитием территории, в отношении которой заключен договор;

3) обязательство основного застройщика в случае строительства за счет его средств объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, услуг связи, передать такие объекты в собственность либо в безвозмездное пользование организаций, оказывающих предоставление соответствующих услуг;

4) предельные сроки выполнения обязательств, указанных в настоящей части;

5) иные обязательства сторон.

6. Существенными условиями договора, заключаемого в отношении территории, указанной в [пункте 2 части 2 статьи 6](#) настоящего Федерального закона, наряду с указанными в [части 4](#)

[настоящей статьи](#) условиями, являются:

1) обязательство лица, заключившего договор, создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

2) обязательство лица, заключившего договор, уплатить возмещение за изымаемые на основании решения уполномоченного органа, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой собственности, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения в соответствии с [пунктом 1 настоящей части](#); максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

7. Стороны договора в течение трех месяцев со дня утверждения документации по планировке территории обязаны заключить дополнительное соглашение к заключенному договору о развитии территории, содержащее уточненный график осуществления мероприятий по развитию и (или) благоустройству территории, завершения строительства на ней объектов, предусмотренных утвержденным проектом планировки территории.

8. График, указанный в [части 7 настоящей статьи](#), должен предусматривать, что строительство зданий и сооружений, обеспечивающих устойчивое развитие территории и относящихся к объектам транспорта, инженерного и социального обеспечения, осуществляется не позже завершения строительства объектов капитального строительства, для обслуживания которых они необходимы.

9. Прекращение существования земельного участка, в отношении которого заключен договор о развитии территории или возникновение у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных договором.

Статья 11. Изменение и расторжение договора о развитии территории

1. Договор о развитии территории может быть изменен решением суда по иску заинтересованной стороны в связи с существенным изменением обстоятельств.

2. Договор о развитии территории может быть расторгнут по решению суда в случаях:

1) нарушения срока подготовки и (или) утверждения документации по планировке территории;

2) неисполнения срока осуществления строительства объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, предусмотренных государственными или муниципальными программами;

3) изменения разрешенного использования земельных участков и (или) документации по планировке территории без согласования с основным застройщиком, которые лишают его той выгоды, на которую он мог бы рассчитывать при заключении договора о развитии территории.

3. В случае расторжения договора о развитии территории в связи наступлением обстоятельств, указанных в [части 2 настоящей статьи](#) и возникших не по вине основного застройщика, он освобождается от гражданской ответственности, предусмотренной договором о развитии застроенной территории.

4. Стороны договора о развитии территории вправе заключить соглашение о досрочном прекращении данного договора в связи с его исполнением.

Статья 12. Особенности подготовки, утверждения и внесения изменений в документацию по планировке территории, подлежащей развитию

1. Подготовка документации по планировке территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, осуществляется основным застройщиком за его счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц.

2. Решение уполномоченного органа о подготовке документации по планировке территории, указанной в [пункте 1 настоящей статьи](#), не принимается.

3. Документация по планировке территории, подлежащей развитию, утверждается без проведения публичных слушаний, предусмотренных градостроительным законодательством.

4. Проект планировки территории и проект межевания территории утверждаются одновременно.

5. Подготовка градостроительного плана земельного участка, расположенного в границах территории, подлежащей развитию, допускается после образования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории.

6. Внесение изменений в утвержденную документацию по планировке территории в течение срока действия договора о развитии территории может быть осуществлено по решению уполномоченного органа с согласия основного застройщика.

7. Допускается внесение изменений в утвержденный проект планировки территории, в отношении которой осуществляется развитие, без согласия основного застройщика, в случаях, когда такой проект изменяется:

1) вследствие внесения изменений в документы территориального планирования и (или) утверждения документации по планировке территории, связанных с необходимостью размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

2) в целях защиты жизни, здоровья граждан, охраны окружающей среды и объектов культурного наследия в связи с чрезвычайными обстоятельствами, наступление которых невозможно было предвидеть до заключения договора о развитии территории.

Статья 13. Особенности установления (изменения) видов разрешенного использования земельных участков, расположенных в пределах территории, подлежащей развитию

1. Проектом планировки территории, в отношении которой осуществляется развитие, могут быть установлены (изменены) виды разрешенного использования, которые не предусмотрены градостроительным регламентом, если устанавливаемый вид разрешенного использования необходим:

1) для размещения объекта транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур;

2) для целей развития территории в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

2. В случаях, указанных в [части 1 настоящей статьи](#), разрешенное использование устанавливается для образуемых в соответствии с утвержденным проектом межевания земельных участков. Последующее изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков допускается только в связи с изменением и (или) отменой проекта планировки территории. В указанном случае разрешенное использование земельного участка считается установленным в день образования земельного участка.

Статья 14. Особенности выдачи разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, в отношении которой осуществляется развитие

1. Разрешения на строительство и разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой заключен договор о развитии, выдаются в порядке, установленном Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

2. Для выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства в границах территории, в отношении которой осуществляется развитие, к заявлению о выдаче разрешения на

строительство дополнительно с документами, предусмотренными градостроительным законодательством, также прилагаются:

1) копия договора о развитии территории (за исключением случаев, когда выдача разрешения на строительство осуществляется уполномоченным органом);

2) копия соглашения о совместном развитии территории, если выдача разрешения на строительство осуществляется на основании заявления лица, не являющегося основным застройщиком;

3) дополнительное соглашение к договору о развитии территории, содержащее график осуществления мероприятий по развитию территории (при наличии указанного графика).

3. Основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство либо разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации оснований, является невыполнение обязательств, предусмотренных договором о развитии территории, а также существенное (на год и более) нарушение графика строительства объектов, предусмотренных договором о развитии территории.

Статья 15. Обеспечение развития территории

1. В целях обеспечения развития территории уполномоченный орган и основной застройщик должны предпринимать необходимые меры к согласованному развитию территории, предусмотренному проектом планировки территории и договором о развитии территории.

2. Основной застройщик обладает правом на приобретение расположенных в границах территории, в отношении которой осуществляется развитие, земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности:

1) в аренду без торгов;

2) в безвозмездное пользование для строительства объектов федерального, регионального или местного значения, предусмотренных проектом планировки территории, в случае, если строительство данных объектов осуществляет основной застройщик, а также земельных участков общего пользования и земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования;

3) в собственность по цене, составляющей один процент кадастровой стоимости земельного участка, при условии, что на данном земельном участке расположены здания и сооружения, принадлежащие основному застройщику на праве собственности, строительство (реконструкция) которых предусмотрены проектом планировки территории.

3. Порядок предоставления основному застройщику земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе основания для отказа в их предоставлении, определяются земельным законодательством.

4. Основной застройщик имеет право на приобретение зданий, строений, помещений, а также объектов незавершенного строительства, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не обремененных правами третьих лиц, без торгов по цене, равной одному проценту их кадастровой стоимости, в случаях, если указанные объекты недвижимости подлежат сносу в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, или по цене, равной их кадастровой стоимости в иных случаях.

Порядок предоставления прав на указанные в настоящей части объекты недвижимости определяется нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

5. В случае необходимости прекращения прав на объекты недвижимости для государственных нужд основной застройщик вправе обратиться с ходатайством об изъятии указанного имущества в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на принятие соответствующих решений.

6. Основной застройщик вправе в течение срока действия договора о развитии территории обратиться без доверенности и поручений со стороны исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления с заявлениями об осуществлении государственного кадастрового учета объектов недвижимости и о государственной регистрации государственной или муниципальной собственности прав на недвижимое имущество.

7. Основной застройщик, исполнительный орган государственной власти, орган местного самоуправления, а также лица, заключившие соглашения о совместном развитии территории в

соответствии с настоящим Федеральным законом, вправе заключить соглашение о перераспределении земельных участков и (или) земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с целью образования земельных участков, предусмотренных проектом межевания.

8. Основной застройщик, исполнительный орган государственной власти, орган местного самоуправления, лица, заключившие соглашения о совместном развитии территории в соответствии с настоящим Федеральным законом, а также организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов, вправе заключить соглашение об установлении сервитута в связи с размещением объектов, необходимых для развития территории.

9. В целях исполнения договора о развитии территории допускается обмен недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на недвижимое имущество, принадлежащее основному застройщику или лицу, заключившему соглашение о совместном развитии территории в соответствии с настоящим Федеральным законом в порядке, установленном гражданским и земельным законодательством.

Глава III. ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПРИ НАЛИЧИИ В ЕЕ ГРАНИЦАХ НЕСКОЛЬКИХ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫХ ЛИЦ

Статья 16. Взаимодействие ответственного застройщика и иных заинтересованных лиц в развитии территории

1. При наличии в границах территории, подлежащей развитию, нескольких заинтересованных в таком развитии лиц развитие территории должно происходить по соглашению с ними. Указанное соглашение может быть заключено до заключения с уполномоченным органом договора о развитии территории или после заключения указанного договора, если договор о развитии территории заключен с лицами, указанными в [пунктах 2 - 4 части 2 статьи 4](#) настоящего Федерального закона.

2. В целях заключения соглашения о совместном развитии территории заинтересованное в развитии территории лицо, либо в случае если договор о развитии такой территории уже заключен - основной застройщик, направляет иным правообладателям объектов недвижимости (за исключением собственников объектов недвижимости - публичных образований), расположенных в границах такой территории, предложения, направленные на обеспечение развития территории.

3. В зависимости от договоренности сторон может быть заключено одно или несколько из следующих соглашений:

- 1) соглашение о совместном развитии территории;
- 2) договор купли-продажи или мены недвижимого имущества, расположенного в границах территории, подлежащей развитию;
- 3) соглашение об уступке права аренды, прекращении сервитута, возмещении убытков и иные соглашения, связанные с прекращением прав на объекты недвижимого имущества в границах территории, подлежащей развитию.

4. Названные в [части 2 настоящей статьи](#) предложения с приложением необходимых обоснований (проекты соглашений, акт рыночной оценки объекта недвижимости и др.) направляются по адресу, указанному для связи с правообладателем объекта недвижимости в государственном кадастре недвижимости, а в случае отсутствия такого адреса - по месту нахождения объекта капитального строительства, расположенного в границах территории, подлежащей развитию.

5. В случае если в течение трех месяцев со дня направления предложений, указанных в [части 2 настоящей статьи](#), не было заключено ни одно из соглашений, предусмотренных [частью 3 настоящей статьи](#), и препятствия для развития территории, связанные с невозможностью развития и (или) благоустройства территории и размещения объектов в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, не устранены, основной застройщик вправе обратиться в суд с иском о:

1) принудительном перераспределении или разделе земельных участков, принадлежащих третьим лицам, если границы данных участков не соответствуют утвержденному проекту межевания территории и земельные участки приводят к невозможности использования расположенных на них зданий и сооружений;

2) принудительной продаже и (или) прекращении иных прав на земельный участок, здание, помещение, сооружение, объект незавершенного строительства, если указанные объекты не соответствуют требованиям градостроительного регламента, документации по планировке территории и их текущее использование представляет собой опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры;

3) принудительной продаже и (или) прекращении иных прав на объекты недвижимого имущества в случае, если лицо, заключившее соглашение о совместном развитии территории в соответствии с настоящим Федеральным законом, более чем на шесть месяцев просрочило исполнение своих обязательств по развитию и (или) благоустройству территории и строительству объектов капитального строительства, на принадлежащих ему земельных участках;

4) о понуждении к заключению соглашения о совместном развитии территории, в иных случаях, не предусмотренных [пунктами 1 - 3 настоящей части](#).

6. Условия сделок, указанных в [части 5 настоящей статьи](#), определяются в судебном порядке на условиях, установленных федеральным земельным законодательством для изъятия земельных участков для государственных нужд.

7. Заинтересованные в развитии территории лица не вправе осуществлять строительство в границах указанной территории в отсутствие соглашения о совместном развитии территории.

Статья 17. Соглашение о совместном развитии территории

1. Соглашение о совместном развитии территории заключается заинтересованными лицами между собой или между заинтересованными лицами и основным застройщиком.

2. Соглашением о совместном развитии территории определяются обязанности лиц, его заключивших, по совместному развитию территории, в том числе порядок и условия распределения бремени возникающих расходов и распределение возможных доходов.

3. Условиями соглашения о совместном развитии территории являются:

1) сведения о границах территории (кадастровые номера земельных участков, их площадь, местоположение), в отношении которой предполагается осуществление деятельности по развитию территории в соответствии с заключаемым соглашением;

2) обязательства сторон, возникающие в связи с обеспечением развития территории по договору о ее развитии;

3) условие уточнения его положений в связи с заключением договора о развитии территории, либо в связи с утверждением документации по планировке территории, подлежащей развитию, в случае если данное соглашение было заключено до заключения договора о развитии территории;

4) иные условия.

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

3. Соглашение о совместном развитии территории не может быть заключено на срок, превышающий срок договора о развитии территории.

Статья 18. Преимущественное право покупки при совместном развитии территории

1. При продаже объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности лицам, заключившим соглашение о совместном развитии территории, основной застройщик имеет преимущественное право покупки таких объектов недвижимости по правилам, установленным гражданским законодательством для покупки доли в праве общей собственности.

2. Соглашение о совместном развитии территории является основанием для возникновения

ограничения (обременения) права собственности объектов недвижимости, принадлежащих лицам, заключившим данное соглашение, подлежащего государственной регистрации в порядке, установленном федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 19. Возмещение убытков, связанных с прекращением прав на объекты недвижимости

1. Возмещение убытков при прекращении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством для изъятия земельных участков для государственных нужд.

2. Убытки в виде упущенной выгоды подлежат возмещению исключительно лицам, заключившим соглашение о совместном развитии территории в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Статья 20. Особенности осуществления развития территории в границах земель, находящихся в собственности основного застройщика или предоставленных ему на праве аренды

1. Договор о развитии территории, основными застройщиками по которому являются лица, указанные в [пунктах 2 - 4 части 2 статьи 4](#) настоящего Федерального закона, заключается с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Заключение договора о развитии территории с лицами, указанными в [пунктах 2 - 4 части 2 статьи 4](#) настоящего Федерального закона, осуществляется без проведения аукциона на право заключения такого договора на основании заявлений данных лиц.

3. Обязательными условиями договора о развитии территории, заключаемого с лицами, указанными в [пунктах 2 - 4 части 2 статьи 4](#) настоящего Федерального закона, наряду с обязательствами, предусмотренными [частью 4 статьи 10](#) настоящего Федерального закона, являются:

1) обязательство лица, заключившего договор, безвозмездно передать объекты капитального строительства, строительство которых осуществляется за счет средств этого лица, и принадлежащих ему земельных участков в государственную или муниципальную собственность в объеме не более двадцати процентов от общего количества объектов недвижимости, расположенных в пределах территории, подлежащей развитию;

2) обязательство сторон заключить договора мены объектов капитального строительства, строительство которых осуществляется за счет средств лица, заключившего договор, и принадлежащих ему земельных участков на недвижимое имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности в порядке, установленном гражданским и земельным законодательством.

Статья 21. Передача объектов социального, коммунального и транспортного назначения в государственную или муниципальную собственность и передача сетей инженерно-технического обеспечения в собственность организаций, осуществляющих содержание сетей инженерно-технического обеспечения, в случае строительства таких объектов за счет средств частного собственника земельных участков, в отношении которых осуществляется развитие территорий

1. Объекты социального, коммунального и транспортного назначения в случае строительства таких объектов за счет средств частного собственника земельных участков, в отношении которых осуществляется развитие территорий, подлежат передаче в государственную или муниципальную собственность, в полномочие которых входит содержание данных объектов, а сети инженерно-технического обеспечения - в собственность организаций, осуществляющих содержание сетей инженерно-технического обеспечения.

2. Порядок передачи объектов, указанных в настоящей статье, определяется нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Глава IV. ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ЦЕЛЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО КЛАССА

Статья 22. Особенности договора о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса

1. В целях строительства многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства, в которых все жилые помещения в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки и (или) все объекты индивидуального жилищного строительства либо определенный в соответствии с [частью 5 настоящей статьи](#) их минимальный объем соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (далее также - жилье экономического класса), и подлежат передаче или продаже по заключенным в сроки, указанные в [части 9 настоящей статьи](#), договорам участия в долевом строительстве такого дома в соответствии с Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса) или договорам купли-продажи жилья экономического класса гражданам, имеющим в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации право на приобретение жилья экономического класса (далее - граждане, имеющие право на приобретение жилья экономического класса), и (или) по государственным и (или) муниципальным контрактам на приобретение жилья экономического класса, заключается договор о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса.

2. Цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения в многоквартирном доме, в жилом доме блокированной застройки и (или) объекта индивидуального жилищного строительства по таким договорам участия в долевом строительстве, договорам купли-продажи, государственным, муниципальным контрактам не может превышать цену, указанную в протоколе о результатах аукциона на право заключения договора о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса, либо в случаях, предусмотренных [частями 3 и 4 статьи 9](#) настоящего Федерального закона, - начальную цену предмета аукциона (далее в настоящей статье - максимальная цена одного квадратного метра жилья экономического класса).

3. В договоре о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса, наряду с условиями, предусмотренными [частью 4 статьи 10](#) настоящего Федерального закона, содержатся:

1) обязательство лица, заключившего данный договор, обеспечить строительство многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства при условии, что все жилые помещения в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки и (или) все объекты индивидуального жилищного строительства либо определенный в соответствии с [частью 5 настоящей статьи](#) их минимальный объем соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежат передаче или продаже по договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса, договорам купли-продажи жилья экономического класса гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, и ввод таких домов в эксплуатацию, максимальные сроки выполнения этого обязательства;

2) обязательство лица, заключившего данный договор, заключить в сроки, указанные в [части 9 настоящей статьи](#), с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса или договоры купли-продажи жилья экономического класса в отношении жилых помещений в многоквартирном доме, в жилом доме блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства, строительство которых осуществляется в соответствии с договором о развитии территории в целях строительства жилья экономического

класса, по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей максимальной цены одного квадратного метра жилья экономического класса;

3) максимальная цена одного квадратного метра жилья экономического класса;

4) право лица, заключившего данный договор, по истечении срока, предусмотренного [пунктом 2 части 9 настоящей статьи](#), на распоряжение указанными в [пункте 1 настоящей части](#) жилыми помещениями, в том числе объектами индивидуального жилищного строительства, без ограничений, установленных данным договором;

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

6) обязательство уполномоченного органа, заключившего данный договор, обеспечить своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществление мероприятий, необходимых для подключения (технологического присоединения) построенного в соответствии с данным договором объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, максимальный срок выполнения этого обязательства, который не может превышать срок, установленный данным договором в соответствии с [пунктом 1 настоящей части](#).

4. Договор о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса может содержать:

1) обязательства сторон данного договора заключить государственные и (или) муниципальные контракты на приобретение жилья экономического класса по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей максимальной цены одного квадратного метра жилья экономического класса, и в сроки, указанные в [части 9 настоящей статьи](#). Включение в данный договор условия о безвозмездной передаче жилья экономического класса в государственную или муниципальную собственность не допускается;

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

3) обязательство уполномоченного органа обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа строительство и (или) реконструкцию за границами земельного участка, в отношении которого заключен данный договор, объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границах указанного земельного участка построенных и (или) реконструированных объектов коммунальной инфраструктуры, максимальные сроки выполнения этого обязательства;

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

5) иные условия.

5. В случае, если договором о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса предусмотрено строительство многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства при условии, что минимальный объем жилых помещений в таких многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства соответствует условиям отнесения к жилью экономического класса, условием данного договора также является условие о минимальном количестве и (или) минимальной общей площади таких жилых помещений, которые устанавливаются извещением о проведении аукциона на право заключения данного договора.

6. Передача лицом, заключившим договор о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса, прав и обязанностей по данному договору допускается лицу, которое соответствует требованиям, установленным [статьей 24](#) настоящего Федерального закона, при наличии согласия в письменной форме уполномоченного органа, заключившего данный договор.

7. Лицо, заключившее договор о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса, обязано по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, представлять в уполномоченный орган, заключивший данный договор:

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

2) информацию о вводе многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, о цене одного квадратного метра общей площади жилого помещения по указанным договорам, которая не может превышать максимальную цену одного квадратного метра жилья экономического класса. Эта информация должна быть представлена в течение трех рабочих дней со дня получения разрешения на ввод таких домов в эксплуатацию, за исключением случаев, если в отношении всех жилых помещений многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, либо объектов индивидуального жилищного строительства, подлежащих продаже или передаче по максимальной цене одного квадратного метра жилья экономического класса, заключены договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, государственные и (или) муниципальные контракты и (или) предусмотрено заключение государственных и (или) муниципальных контрактов в соответствии с [пунктом 1 части 4 настоящей статьи](#);

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

4) информацию о сроке заключения договоров купли-продажи жилья экономического класса, договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса, установленном в соответствии с [частью 9 настоящей статьи](#).

8. Уполномоченный орган, заключивший договор о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса, обеспечивает размещение на официальном сайте субъекта Российской Федерации, на территории которого расположен земельный участок, в отношении которого заключен данный договор, в сети Интернет и на официальном сайте поселения или городского округа (при наличии официального сайта поселения или городского округа) в сети Интернет по месту расположения такого земельного участка указанных в [части 7 настоящей статьи](#) информации и проектов договоров в течение трех рабочих дней со дня представления указанных информации и проектов договоров лицом, заключившим договор о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса.

9. Лицо, заключившее договор о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса, обязано заключить с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, договоры:

1) участия в долевом строительстве жилья экономического класса в период со дня размещения в соответствии с [частью 8 настоящей статьи](#) информации, указанной в [пункте 1 части 7 настоящей статьи](#), до дня ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, жилого дома блокированной застройки или объекта индивидуального жилищного строительства, строящихся в соответствии с договором о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса;

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

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

Статья 23. Особенности организации и проведения аукциона на право заключения договора о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса

1. При заключении договора о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса применяется порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора о развитии территории, предусмотренный [статьями 8 и 9](#) настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Участниками аукциона на право заключения договора о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса (далее также в настоящей статье - аукцион) могут быть юридические лица, соответствующие требованиям, указанным в [статье 24](#) настоящего Федерального закона.

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

4. Начальная цена предмета аукциона определяется как цена одного квадратного метра общей площади жилых помещений в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, которые соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса и в соответствии с договором о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которого является предметом аукциона, подлежат продаже или передаче по договорам купли-продажи жилья экономического класса или договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, и (или) по государственным и (или) муниципальным контрактам. Начальная цена предмета аукциона устанавливается уполномоченным органом в размере, не превышающем восьмидесяти процентов рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади таких жилых помещений, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности не ранее чем за тридцать дней до даты опубликования извещения о проведении аукциона, или максимальной цены жилья экономического класса, установленной Правительством Российской Федерации в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения, если такая цена установлена Правительством Российской Федерации на дату принятия решения о проведении аукциона.

5. Помимо сведений, предусмотренных [частью 8 статьи 8](#) настоящего Федерального закона, извещение о проведении аукциона должно содержать следующие сведения:

1) минимальное количество жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежащих продаже или передаче на условиях, предусмотренных договором о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которого является предметом аукциона, и (или) минимальная общая площадь таких жилых помещений, за исключением случаев, если в соответствии с данным договором все жилые помещения должны соответствовать условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежат продаже или передаче на условиях, предусмотренных данным договором;

2) требования к участникам аукциона в соответствии со [статьей 24](#) настоящего Федерального закона;

3) размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

4) примерный перечень мероприятий по подключению (технологическому присоединению) объектов капитального строительства, которые будут построены в границах территории, подлежащей развитию в целях строительства жилья экономического класса, к сетям инженерно-технического обеспечения, примерные затраты на осуществление таких мероприятий и источники финансирования этих затрат;

5) сведения об исполнительных органах государственной власти, органах местного

самоуправления и о юридических лицах, осуществляющих в соответствии с [частью 3 статьи 10](#) настоящего Федерального закона отдельные права и обязанности уполномоченного органа, который должен заключить договор о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса, по данному договору.

6. Для участия в аукционе, помимо документов, предусмотренных [частью 12 статьи 8](#) настоящего Федерального закона, заявители представляют в установленный извещением о проведении аукциона срок документы, указанные в [частях 6 и 7 статьи 24](#) настоящего Федерального закона.

7. Заявитель не допускается к участию в аукционе в случаях, предусмотренных [частью 17 статьи 8](#) настоящего Федерального закона, а также в случае подачи заявки на участие в аукционе лицом, которое не соответствует установленным [статьей 24](#) настоящего Федерального закона требованиям к участникам аукциона.

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

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

Статья 24. Требования к участникам аукциона на право заключения договора о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса

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

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

2) наличие у юридического лица полученного в соответствии с Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации свидетельства о допуске к работам по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, строительство которых предусмотрено договором о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которого является предметом аукциона;

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

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

5) отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в

соответствии с Федеральным [законом](#) от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным [законом](#) от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", и в реестре недобросовестных застройщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным [законом](#) от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", сведений о юридическом лице (в том числе об учредителях, о членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

6) соблюдение юридическим лицом нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности, установленных Правительством Российской Федерации в соответствии с Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

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

8) отсутствие у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера юридического лица судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также неприменение в отношении указанных лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административного наказания в виде дисквалификации.

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

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

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

3. Требования, предусмотренные [частью 1 настоящей статьи](#), являются едиными для участников аукциона. Установление требований к участникам аукциона, если эти требования не предусмотрены [частью 1 настоящей статьи](#), не допускается.

4. Минимальный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию при

проведении аукциона на право заключения договора о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса определяется как отношение максимальной площади многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства, которые могут быть построены в границах территории, подлежащей развитию, в соответствии с максимальными значениями предельных параметров разрешенного строительства, предусмотренных градостроительным регламентом, к сроку, на который заключается данный договор.

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

1) копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, копии актов приемки объектов капитального строительства (за исключением случая, если застройщик является лицом, осуществляющим строительство) за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, копии документов, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, по установленной в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29 ноября 2007 года N 282-ФЗ "Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации" форме федерального статистического наблюдения;

2) выписка из реестра членов саморегулируемой организации, членом которой является заявитель, с указанием сведений о наличии у заявителя свидетельства о допуске к работам по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, строительство которых предусмотрено договором о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которого является предметом аукциона.

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

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

Глава V. ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ЦЕЛЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ НАЕМНЫХ ДОМОВ

Статья 25. Особенности договора о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования и договора о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования

1. Договор о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или договор о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования (далее также в настоящей статье - договор) предусматривает строительство и последующую эксплуатацию здания (многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, или объекта индивидуального жилищного строительства), в отношении которого указанным договором в соответствии с жилищным законодательством устанавливается цель использования в качестве наемного дома социального использования либо наемного дома коммерческого использования, а также предоставление жилых помещений в наемном доме социального использования по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и по

договорам найма жилых помещений в соответствии с жилищным законодательством, гражданским законодательством и установленными договором требованиями либо предоставление жилых помещений в наемном доме коммерческого использования по договорам найма жилых помещений в соответствии с гражданским законодательством.

2. В договоре о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса, наряду с условиями, предусмотренными [частью 4 статьи 10](#) настоящего Федерального закона, содержатся:

1) цель использования здания, подлежащего строительству и эксплуатации в соответствии с договором, в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования и вид такого здания (многоквартирный дом или жилой дом блокированной застройки, или объект индивидуального жилищного строительства);

2) обязательство лица, заключившего договор, обеспечить строительство на земельном участке здания, указанного в [пункте 1 настоящей части](#), и ввод его в эксплуатацию, максимальный срок выполнения этого обязательства, который не может превышать три года с даты заключения договора;

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

4) обязательство лица, заключившего договор, обеспечить эксплуатацию в течение срока действия договора построенного на земельном участке здания с учетом требований, установленных [главой 6.2](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) обязательство лица, заключившего договор о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, обеспечить предоставление жилых помещений в таком доме по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в соответствии с жилищным законодательством и установленными договором в соответствии с [частями 4 и 5 настоящей статьи](#) требованиями и по договорам найма жилых помещений в соответствии с гражданским законодательством или обязательство лица, заключившего договор о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования, обеспечить предоставление жилых помещений в таком доме по договорам найма жилых помещений в соответствии с гражданским законодательством;

6) обязательство уполномоченного органа, заключившего договор, обеспечить своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществление мероприятий, необходимых для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения здания, построенного в соответствии с [пунктом 2 настоящей части](#), максимальный срок выполнения этого обязательства, который не может превышать срок, установленный в соответствии с [пунктом 2 настоящей части](#);

7) основания и порядок изменения цели использования построенного в соответствии с договором здания в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования и прекращения использования данного здания в качестве наемного дома;

8) установленные в порядке, определенном Правительством Российской Федерации, требования к возмещению и условия возмещения, в том числе форма и размер возмещения, лицом, заключившим договор, убытков в форме упущенной выгоды от предоставления земельного участка для развития территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в случае прекращения использования здания в качестве наемного дома до истечения срока договора, а также, если договор предусматривает строительство и эксплуатацию наемного дома социального использования, в случае изменения цели использования здания в качестве наемного дома социального использования (наемный дом социального использования становится наемным домом коммерческого использования) до истечения срока действия договора.

3. Срок действия договора может быть установлен не менее чем на двадцать и не более чем на сорок девять лет.

4. Договором о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования устанавливается, что размер платы за наем жилого помещения в таком доме по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения не может превышать:

1) максимальный размер платы за наем жилого помещения, указанный в извещении о проведении аукциона на право заключения данного договора, если аукцион проводился в соответствии с [пунктом 1 части 5 статьи 26](#) настоящего Федерального закона, или размер платы за наем жилого помещения, указанный в протоколе о результатах аукциона на право заключения данного договора, либо в случаях, если договор заключается с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, или с заявителем, признанным единственным участником такого аукциона, - начальную цену аукциона, если аукцион проводился в соответствии с [пунктом 2 части 5 статьи 26](#) настоящего Федерального закона, при заключении договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в течение первого года после даты ввода наемного дома социального использования в эксплуатацию;

2) размер платы за наем жилого помещения, указанный в [пункте 1 настоящей части](#), с учетом его ежегодной индексации в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования при заключении договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования по истечении одного года после даты ввода наемного дома социального использования в эксплуатацию, если указанный размер платы за наем жилого помещения с учетом ежегодной индексации не превышает установленный в соответствии с жилищным законодательством максимальный размер платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

3) установленный в соответствии с жилищным законодательством максимальный размер платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования при заключении договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования по истечении одного года после даты ввода наемного дома социального использования в эксплуатацию, если указанный в [пункте 2 настоящей части](#) размер платы за наем жилого помещения с учетом ежегодной индексации превышает установленный в соответствии с жилищным законодательством максимальный размер платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

5. Договором о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования устанавливаются минимальная доля жилых помещений, подлежащих предоставлению по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в общем количестве жилых помещений в таком доме и минимальная доля общей площади таких жилых помещений в общей площади всех жилых помещений в таком доме, которые не могут быть установлены в размере менее чем пятьдесят процентов. Договором о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования может быть предусмотрено предоставление всех жилых помещений в таком доме по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

6. Договор о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования может содержать установленные в соответствии с жилищным законодательством формы, размеры, сроки и условия предоставления государственной, муниципальной и (или) иной поддержки для создания, эксплуатации такого дома. Если договором о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования предусмотрено предоставление государственной и (или) муниципальной поддержки, договор должен содержать условие о возмещении этой поддержки в полном объеме в случае изменения цели использования здания в качестве наемного дома социального использования (наемный дом социального использования становится наемным домом коммерческого использования) или прекращения использования здания в качестве наемного дома до истечения срока действия договора, условия определения размера процентов и (или) иных платежей в связи с возмещением поддержки и форму возмещения этой поддержки.

7. По истечении срока действия договора обязательства лица, заключившего договор, в отношении владения, пользования и распоряжения помещениями в наемном доме, являющимся наемным домом жилым домом и земельным участком, на котором расположен такой дом, а также изменение цели использования здания в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, прекращение использования здания в качестве наемного дома определяются законодательством Российской Федерации.

8. Договор расторгается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, а также в случае, указанном в [части 9 настоящей статьи](#).

9. Договор расторгается в случае изменения цели использования построенного в соответствии с договором здания в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования либо прекращения использования здания в качестве наемного дома в соответствии с жилищным законодательством по основаниям и в порядке, которые установлены договором.

10. В случае расторжения договора в связи с изменением цели использования построенного в соответствии с договором здания в качестве наемного дома социального использования, который становится наемным домом коммерческого использования, либо в качестве наемного дома коммерческого использования, который становится наемным домом социального использования, стороны указанного договора заключают договор о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома, предусматривающий иную цель использования такого здания.

11. В случае расторжения договора в связи с прекращением использования построенного в соответствии с договором здания в качестве наемного дома владение, пользование и распоряжение таким зданием, помещениями в нем и земельным участком, на котором расположено такое здание, определяются законодательством Российской Федерации.

12. Передача прав и обязанностей по договору о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования лицом, заключившим данный договор, допускается по соглашению сторон данного договора лицу, которое соответствует требованиям, установленным [частью 1](#) или [3 статьи 27](#) настоящего Федерального закона. Передача прав и обязанностей по договору о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования лицом, заключившим договор, допускается лицу, которое отвечает требованиям, установленным [частью 2](#) или [4 статьи 27](#) настоящего Федерального закона, при наличии согласия в письменной форме уполномоченного органа, заключившего данный договор.

Статья 26. Особенности организации и проведения аукционов на право заключения договоров о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемных домов

1. При заключении договоров о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемных домов применяется порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора о развитии территории, предусмотренный [статьями 8 и 9](#) настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Участниками аукциона на право заключения договора о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования могут быть лица, соответствующие требованиям, указанным в [части 1](#) или [3 статьи 27](#) настоящего Федерального закона.

3. Участниками аукциона на право заключения договора о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования могут быть юридические лица, соответствующие требованиям, указанным в [части 2](#) или [4 статьи 27](#) настоящего Федерального закона.

4. Аукцион на право заключения договора о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования проводится путем повышения начальной цены предмета аукциона (цены за право заключить данный договор), указанной в извещении о проведении аукциона, на "шаг аукциона".

5. Уполномоченный орган, принявший решение о проведении аукциона на право

заключения договора о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, определяет один из способов проведения этого аукциона:

1) путем повышения начальной цены предмета аукциона (цены за право заключения данного договора), указанной в извещении о проведении аукциона, на "шаг аукциона";

2) путем снижения начальной цены предмета аукциона (размера платы за наем жилых помещений в наемном доме социального использования по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения), указанной в извещении о проведении аукциона, на "шаг аукциона".

6. Начальная цена предмета аукциона, указанного в [части 4](#) и [пункте 1 части 5 настоящей статьи](#), определяется в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Начальная цена предмета аукциона, указанного в [пункте 2 части 5 настоящей статьи](#), не может превышать установленный в соответствии с жилищным законодательством максимальный размер платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

7. Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, величину повышения или понижения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

8. Помимо сведений, предусмотренных [частью 8 статьи 8](#) настоящего Федерального закона, извещение о проведении аукциона должно содержать следующие сведения:

1) о способе проведения аукциона в соответствии с [частью 5 настоящей статьи](#) в случае проведения аукциона на право заключения договора о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

2) о виде здания (многоквартирный дом или жилой дом блокированной застройки, или объект индивидуального жилищного строительства), подлежащего строительству и эксплуатации в соответствии с договором, право на заключение которого является предметом аукциона;

3) о минимальной доле жилых помещений, подлежащих предоставлению по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в общем количестве жилых помещений в наемном доме социального использования и минимальной доле общей площади таких жилых помещений в общей площади всех жилых помещений в данном доме или об условии предоставления всех жилых помещений в наемном доме социального использования по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в случае проведения аукциона на право заключения договора о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

4) о максимальном размере платы за наем жилых помещений в наемном доме социального использования по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения, который не может превышать установленный в соответствии с жилищным законодательством максимальный размер платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в случае проведения аукциона в соответствии с [пунктом 1 части 5 настоящей статьи](#);

5) о требованиях к участникам аукциона в соответствии с [частью 2](#) или [3 настоящей статьи](#);

6) о размере арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

7) о технических условиях подключения (технологического присоединения) здания, которое будет построено на земельном участке, к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за подключение (технологическое присоединение).

9. Для участия в аукционе, помимо документов, предусмотренных [частью 12 статьи 8](#) настоящего Федерального закона, заявители представляют в установленный извещением о проведении аукциона срок документы, указанные в [частях 6 и 7 статьи 27](#) настоящего Федерального закона.

10. Заявитель не допускается к участию в аукционе в случаях, предусмотренных [частью 17 статьи 8](#) настоящего Федерального закона, а также в случае подачи заявки на участие в аукционе лицом, которое не соответствует установленным [статьей 27](#) настоящего Федерального закона

требованиям к участникам аукциона.

11. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший:

- 1) наибольшую цену предмета аукциона, указанного в [части 4](#) и [пункте 1 части 5 настоящей статьи](#);
- 2) наименьшую цену предмета аукциона, указанного в [пункте 2 части 5 настоящей статьи](#).

Статья 27. Требования к участникам аукционов на право заключения договоров о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемных домов

1. Участником аукциона на право заключения договора о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования может быть признано лицо, соответствующее следующим обязательным требованиям:

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

2) отсутствие у физического лица - заявителя либо у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера юридического лица - заявителя судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также неприменение в отношении указанных лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции или организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства и административного наказания в виде дисквалификации;

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

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

2. Участником аукциона на право заключения договора о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования может быть признано юридическое лицо, соответствующее требованиям, указанным в [пунктах 1 - 4 части 1 настоящей статьи](#), а также следующим обязательным требованиям:

1) осуществление заявителем деятельности в качестве застройщика в течение не менее чем три года при условии, что совокупный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее чем установленный в соответствии с [частью 6 настоящей статьи](#) минимальный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, предусмотренный извещением о проведении аукциона;

2) наличие у заявителя полученного в соответствии с Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации свидетельства о допуске к работам по организации строительства, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства, строительство

которых предусмотрено договором, право на заключение которого является предметом аукциона;

3) соответствие заявителя требованиям жилищного законодательства к наймодателям жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

4) отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным [законом](#) от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным [законом](#) от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", и в реестре недобросовестных застройщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным [законом](#) от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", сведений о юридическом лице - заявителе, в том числе об учредителях, о членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица - заявителя, в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта или организации строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства либо приобретение у юридического лица - заявителя жилых помещений.

3. В случае, если заявителем на участие в аукционе на право заключения договора о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования является лицо, выступающее стороной договора простого товарищества, требования, предусмотренные [пунктами 1 - 4 части 1 настоящей статьи](#), применяются в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества.

4. В случае, если заявителем на участие в аукционе на право заключения договора о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования является юридическое лицо, выступающее стороной договора простого товарищества, требования, предусмотренные [пунктами 1 - 4 части 1](#) и [пунктами 1 - 4 части 2 настоящей статьи](#), применяются в следующем порядке:

1) требования, предусмотренные [пунктами 1 - 3 части 2 настоящей статьи](#), применяются в совокупности в отношении лиц, являющихся сторонами договора простого товарищества. При этом каждое лицо, являющееся стороной данного договора, обязано удовлетворять хотя бы одному из указанных требований в полном объеме;

2) требования, предусмотренные [пунктами 1 - 4 части 1](#) и [пунктом 4 части 2 настоящей статьи](#), применяются в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества.

5. Требования, предусмотренные [частью 1 настоящей статьи](#), являются едиными для участников аукциона на право заключения договора о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования. Требования, предусмотренные [частью 2 настоящей статьи](#), являются едиными для участников аукциона на право заключения договора о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования. Установление не предусмотренных [частью 1](#) или [2 настоящей статьи](#) требований к участникам этих аукционов не допускается.

6. Минимальный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию при проведении аукциона на право заключения договора о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования определяется как максимальная площадь многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, или объекта индивидуального жилищного строительства, которые могут быть построены на предоставляемом по результатам этого аукциона земельном участке, в соответствии с максимальными значениями предельных параметров разрешенного строительства, предусмотренных градостроительным регламентом.

7. В целях подтверждения выполнения предусмотренных [пунктами 1 - 3 части 2 настоящей](#)

статьи требований к участникам аукциона на право заключения договора о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования заявители представляют в установленный извещением о проведении аукциона срок следующие документы:

1) копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, копии актов приемки объектов капитального строительства (за исключением случая, если застройщик является лицом, осуществляющим строительство) за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, копии документов, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, по установленной в соответствии с Федеральным **законом** от 29 ноября 2007 года N 282-ФЗ "Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации" форме федерального статистического наблюдения;

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

3) документы, которые подтверждают право заявителя выступать наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в соответствии с жилищным законодательством и перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации.

8. Заявители декларируют в письменной форме соответствие требованиям, предусмотренным **пунктами 1 - 4 части 1** и **пунктом 4 части 2 настоящей статьи**. При этом соответствие заявителя требованию, предусмотренному **пунктом 3 части 1 настоящей статьи**, декларируется в части подтверждения отсутствия решения арбитражного суда о введении внешнего управления или о продлении его срока, о признании юридического лица - заявителя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства.

9. Организатор аукциона в установленном законодательством Российской Федерации порядке запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о юридическом лице - заявителе в единый государственный реестр юридических лиц или об индивидуальном предпринимателе - заявителе в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей, в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств, а также вправе проверить соответствие заявителей требованиям, указанным в **частях 1 - 4 настоящей статьи**.

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация глав дана в соответствии с официальным текстом документа.

Глава VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 28. О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

Внести в Федеральный **закон** от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 30, ст. 3594; 2001, N 11, ст. 997; N 16, ст. 1533; 2002, N 15, ст. 1377; 2003, N 24, ст. 2244; 2004, N 27, ст. 2711; N 30, ст. 3081; N 35, ст. 3607; N 45, ст. 4377; 2005, N 1, ст. 15, 22, 25, 40; N 50, ст. 5244; 2006, N 1, ст. 17; N 17, ст. 1782; N 23, ст. 2380; N 27, ст. 2881; N 30, ст. 3287; N 52, ст. 5498; 2007, N 31, ст. 4011; N 41, ст. 4845; N 43, ст. 5084; N 48, ст. 5812; 2008, N 20, ст. 2251; N 27, ст. 3126; N 30, ст. 3597; N 52, ст. 6219; 2009, N 1, ст. 14; N 29, ст. 3611; N 52, ст. 6410; 2010, N 15, ст. 1756; N 25, ст. 3070; 2011, N 1, ст. 47; N 23, ст. 3269; N 27, ст. 3880; N 30, ст. 4594; N 48, ст. 6730; N 49, ст. 7061; N 50, ст. 7347; N 51, ст. 7448; 2012, N 24, ст. 3078; N 29, ст. 3998; N 31, ст. 4322; N 53, ст. 7619; 2013, N 30, ст. 4072, 4077, 4083, 4084; N 51, ст. 6699; 2014, N 11, ст. 1098; N 26, ст. 3377; N 30, ст. 4218, 4225; N 43, ст. 5799; N 48, ст. 6637; N 52, ст. 7543, ст. 7558; 2015, N 1, ст. 10,

ст. 39, ст. 52) следующие изменения:

- 1) в [пункте 4 статьи 23.1](#) слово "освоения" заменить словом "развития";
- 2) [дополнить](#) статью 23.3 следующего содержания:

"23.3. Особенности государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на объекты недвижимости, принадлежащие лицам, заключившим соглашение о совместном развитии территории

1. Государственная регистрация установленного в соответствии с Федеральным законом "О развитии территории" ограничения (обременения) права собственности на объекты недвижимости, принадлежащие лицам, заключившим соглашение о совместном развитии территории с лицом, с которым заключен договор о развитии территории, осуществляется по заявлению лица, с которым заключен такой договор, на основании соглашения о совместном развитии территории.

2. Государственная регистрация права при переходе права собственности на объекты недвижимости, расположенные в границах территории, в отношении которой заключено соглашение о совместном развитии территории в соответствии с Федеральным законом "О развитии территории", осуществляется по правилам [пункта 1 статьи 24](#) настоящего Федерального закона.";

- 3) в [статье 25.1](#):

- а) [предложение первое пункта 1.1](#) изложить в следующей редакции:

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

- б) в [подпункте 5 пункта 2, подпункте 3 пункта 3.1](#) слова "комплексного освоения" заменить словом "развития";

- 4) в [статье 25.6](#):

- а) в [пункте 1](#) слова "комплексного освоения" заменить словом "развития";

б) в [пункте 1.1](#) слова "Градостроительным кодексом Российской Федерации договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, по цене и в сроки, которые определены договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса" заменить словами "Федеральным законом "О развитии территории" договор о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса, по цене и в сроки, которые определены таким договором.";

- в) в [пунктах 2, 4](#) слова "комплексного освоения" заменить словом "развития".

Статья 29. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 44, ст. 4147; 2003, N 27, ст. 2700; 2004, N 27, ст. 2711; N 41, ст. 3993; N 52, ст. 5276; 2005, N 1, ст. 15, 17; N 10, ст. 763; N 30, ст. 3122, 3128; 2006, N 1, ст. 17; N 17, ст. 1782; N 23, ст. 2380; N 27, ст. 2880, 2881; N 31, ст. 3453; N 43, ст. 4412; N 50, ст. 5279, 5282; N 52, ст. 5498; 2007, N 1, ст. 23, 24; N 10, ст. 1148; N 21, ст. 2455; N 26, ст. 3075; N 31, ст. 4009; N 45, ст. 5417; N 46, ст. 5553; 2008, N 20, ст. 2251, 2253; N 29, ст. 3418; N 30, ст. 3597, 3616; N 52, ст. 6236; 2009, N 1, ст. 19; N 11, ст. 1261; N 29, ст. 3582, 3601; N 30, ст. 3735; N 52, ст. 6416, 6419, 6441; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 47, 54; N 13, ст. 1688; N 15, ст. 2029; N 25, ст. 3531; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4284; N 30, ст. 4562, 4563, 4567, 4590, 4594, 4605; N 48, ст. 6732; N 49, ст. 7027, 7043; N 50, ст. 7343, 7359, 7365, 7366; N 51, ст. 7446, 7448; 2012, N 26, ст. 3446; N 31, ст. 4322; N 53, ст. 7643; 2013, N 9, ст. 873; N 14, ст. 1663; N 23, ст. 2881; N 27, ст. 3440, 3477; N 30, ст. 4080; N 52, ст. 6961, 6971, 6976, 7011; 2014, N 26, ст. 3377; N 30, ст. 4218, 4225, 4235; N 43, ст. 5799; 2015, N 1, ст. 52) следующие изменения:

1) в пункте 3 статьи 11.3:

а) подпункт 1 признать утратившим силу;

б) подпункт 3 изложить в следующей редакции:

"3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с Федеральным законом "О развитии территории" заключен договор о ее развитии";

2) пункт 5 статьи 11.4 изложить в следующей редакции:

"5. Раздел земельного участка, находящегося в границах территории, подлежащей развитию, осуществляется лицом, с которым заключен договор о развитии территории в отношении такого земельного участка, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.";

3) в статье 22:

а) пункт 5.1 изложить в следующей редакции:

"5.1. Передача арендатором, являющимся лицом, с которым заключен договор о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного ему для развития территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для развития территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (за исключением передачи арендных прав в залог или обращения взыскания на переданные в залог арендные права в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"), допускается только в случае передачи указанным лицом прав и обязанностей по указанному договору о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договору о развитии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования. Передача арендатором, являющимся некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для развития территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного данной некоммерческой организации для развития территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (за исключением передачи арендных прав в залог или обращения взыскания на переданные в залог арендные права в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"), не допускается.";

б) пункт 9.1 изложить в следующей редакции:

"9.1. Передача арендатором, являющимся лицом, заключившим договор о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного ему для развития территории в целях строительства жилья экономического класса, либо по договорам аренды земельных участков, образованных из такого земельного участка (за исключением передачи арендных прав в залог), допускается только в

случае передачи таким лицом прав и обязанностей по договору о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса.";

в) [пункт 9.2](#) признать утратившим силу;

4) в [пункте 2 статьи 39.3](#):

а) [подпункт 1](#) изложить в следующей редакции:

"1) земельных участков, не обремененных правами третьих лиц и образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для развития территории, лицу, с которым в соответствии с Федеральным законом "О развитии территории" заключен договор о развитии территории, за исключением земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного лицу, заключившему договор о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса, в аренду для развития территории в целях строительства такого жилья, земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального, регионального или местного значения, а также за исключением земельных участков общего пользования и земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования, если иное не предусмотрено подпунктами 2 и 4 настоящего пункта;"

б) в [подпункте 2](#) слова "для комплексного освоения территории" заменить словами "для развития территории";

в) в [подпункте 4](#) слова "для комплексного освоения территории" заменить словами "для развития территории";

5) в [пункте 2 статьи 39.6](#):

а) [подпункт 5](#) изложить в следующей редакции:

"5) земельного участка, не обремененного правами третьих лиц и образованного из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе предоставленного для развития территории, лицу, с которым был заключен договор аренды такого земельного участка, если иное не предусмотрено подпунктами 6 и 8 настоящего пункта, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального, регионального или местного значения, а также за исключением земельных участков общего пользования и земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования;"

б) в [подпункте 6](#) слова "для комплексного освоения территории" заменить словами "для развития территории";

в) в [подпункте 8](#) слова "для комплексного освоения территории" заменить словами "для развития территории";

г) [подпункт 13](#) изложить в следующей редакции:

"13) земельного участка, образованного в границах территории, лицу, с которым заключен договор о развитии территории;"

д) [подпункт 13.1](#) признать утратившим силу;

е) [подпункт 23.1](#) изложить в следующей редакции:

"23.1) земельного участка для развития территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации;"

6) в [статье 39.7](#):

а) [подпункты 2, 2.1, 5, 6 пункта 5](#) признать утратившими силу;

б) [дополнить](#) пунктом 6 следующего содержания:

"6. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в размере одного процента кадастровой стоимости такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, с которым заключен договор о развитии территории в соответствии с Федеральным законом "О развитии территории", если земельный участок образован в границах территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу, а также в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, с некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для развития территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для развития территории в целях

строительства и эксплуатации наемного дома социального использования.";

7) в [статье 39.8](#):

а) [пункт 6](#) изложить в следующей редакции:

"6. Одновременно с заключением договора о развитии территории в соответствии с Федеральным законом "О развитии территории" лицо, заключившее такой договор, должно заключить договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного указанному лицу для развития территории.";

б) [пункт 7](#) изложить в следующей редакции:

"7. Договор аренды земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного для развития территории, за исключением случая предоставления земельного участка некоммерческой организации, созданной гражданами, для развития территории в целях индивидуального жилищного строительства, должен предусматривать обязательство сторон договора аренды такого земельного участка обеспечить осуществление мероприятий по развитию территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в соответствии с графиками, содержащимися в договоре о развитии территории, в отношении каждого предусмотренного мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ, а также ответственность сторон за невыполнение указанного обязательства и право сторон на расторжение этого договора аренды в одностороннем порядке в случае невыполнения указанного обязательства.";

в) в [подпункте 4 пункта 8](#) слова "комплексного освоения территории или" исключить;

г) в [подпункте 5 пункта 8](#) слова "комплексного освоения территории или" исключить;

д) [подпункт 8.1 пункта 8](#) изложить в следующей редакции:

"8.1) на срок действия договора о развитии территории, заключенного в соответствии с Федеральным законом "О развитии территории" в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен такой договор;"

е) в [подпункте 8.2 пункта 8](#) слова "для освоения территорий" заменить словами "для развития территорий";

ж) в [пункте 10](#) слова "комплексного освоения территории или" исключить;

8) в [статье 39.11](#):

а) в [подпункте 4 пункта 3](#), в [подпункте 4 пункта 8](#) слова "комплексного освоения или" исключить;

б) [подпункт 13 пункта 8](#) изложить в следующей редакции:

"13) земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии в соответствии с Федеральным законом "О развитии территории";"

в) в [пунктах 10, 15, 16, подпунктах 4, 10 пункта 21](#) слова "комплексного освоения территории или" исключить;

г) [пункт 23](#) признать утратившим силу;

9) в [статье 39.12](#):

а) в [пункте 17](#) слова "комплексного освоения территории или" исключить;

б) в [пунктах 23, 25, 26, 30](#) слова ", а в случае, предусмотренном пунктом 24 настоящей статьи, также проекта договора о комплексном освоении территории" исключить;

в) [пункт 24](#) исключить;

10) в [статье 39.14](#):

а) [подпункт 5 пункта 7](#) изложить в следующей редакции:

"5) заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предназначенного для развития территории, с победителем аукциона на право заключения договора о развитии территории либо с иным лицом, имеющим право на заключение данных договоров в соответствии с Федеральным законом "О развитии территории". В этом случае договор аренды такого земельного участка заключается одновременно с договором о развитии территории;"

б) [подпункт 6 пункта 7](#) признать утратившим силу;

11) в [статье 39.16](#):

а) в [подпункте 3](#) слова "комплексного освоения" заменить словом "развития";

б) [подпункт 9](#) изложить в следующей редакции:

"9) указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой с другим лицом заключен договор о развитии территории, или земельный участок образован из земельного участка, в отношении которого с другим лицом заключен договор о развитии территории, за исключением случаев, если такой земельный участок предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения и с заявлением о предоставлении такого земельного участка обратилось лицо, уполномоченное на строительство указанных объектов";

в) [подпункт 10](#) изложить в следующей редакции:

"10) указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок образован из земельного участка, в отношении которого заключен договор о развитии территории и в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, за исключением случаев, если с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка обратилось лицо, с которым заключен договор о развитии территории, предусматривающие обязательство данного лица по строительству указанных объектов";

12) в [абзаце пятом статьи 42](#) слово "освоения" заменить словом "развития";

13) [пункт 2.1 статьи 46](#) изложить в следующей редакции:

"2.1. Наряду с указанными в [пунктах 1 и 2 настоящей статьи](#) основаниями аренда земельного участка может быть прекращена по требованию арендодателя в случае расторжения договора о развитии территории, заключенного в отношении такого земельного участка или образованных из него земельных участков, либо в случае нарушения графика развития указанной территории, предусмотренного данным договором."

Статья 30. О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Внести в Федеральный [закон](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2006, N 30, ст. 3287; 2008, N 30, ст. 3616; 2010, N 25, ст. 3070; 2011, N 49, ст. 7040; 2012, N 53, ст. 7619; 2013, N 52, ст. 6979; 2014, N 30, ст. 4225) следующие изменения:

1) в [статье 4](#):

а) в [части 10.1](#):

[слова](#) "в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса" заменить словами "в соответствии с Федеральным законом "О развитии территории" договор о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса";

[слова](#) "договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса" заменить словами "договором о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса";

б) в [пункте 1 части 10.1](#) слова "договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса" заменить словами "договор о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса";

в) в [пункте 2 части 10.1](#) слова "договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса" заменить словами "договора о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса";

г) в [пункте 3 части 10.1](#) слова "договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, либо в случаях, предусмотренных частями 24 - 26 статьи 46.7 Градостроительного кодекса Российской Федерации," заменить словами "договора о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса, либо в случаях, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона "О развитии территории";";

д) в [части 10.2](#) слова "договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса либо в случаях, предусмотренных частями 24 - 26 статьи 46.7 Градостроительного кодекса Российской Федерации," заменить словами "договора о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса либо в случаях, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона "О развитии территории";";

2) в [части 7 статьи 18](#) слова "комплексного освоения" заменить словом "развития".

Статья 31. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации

Внести в Градостроительный [кодекс](#) Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 16; N 30, ст. 3128; 2006, N 1, ст. 10, 21; N 23, ст. 2380; N 31, ст. 3442; N 50, ст. 5279; N 52, ст. 5498; 2007, N 1, ст. 21; N 21, ст. 2455; N 31, ст. 4012; N 45, ст. 5417; N 46, ст. 5553; N 50, ст. 6237; 2008, N 20, ст. 2251, 2260; N 29, ст. 3418; N 30, ст. 3604, 3616; N 52, ст. 6236; 2009, N 1, ст. 17; N 29, ст. 3601; N 48, ст. 5711; N 52, ст. 6419; 2010, N 31, ст. 4195, 4209; N 48, ст. 6246; N 49, ст. 6410; 2011, N 13, ст. 1688; N 17, ст. 2310; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4281, 4291; N 30, ст. 4563, 4572, 4590, 4591, 4594, 4605; N 49, ст. 7015, 7042; N 50, ст. 7343; 2012, N 26, ст. 3446; N 30, ст. 4171; N 31, ст. 4322; N 47, ст. 6390; N 53, ст. 7614, 7619, 7643; 2013, N 9, ст. 873, 874; N 14, ст. 1651; N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477, 3480; N 30, ст. 4040, 4080; N 43, ст. 5452; N 52, ст. 6961, 6983; 2014, N 14, ст. 1557; N 16, ст. 1837; N 19, ст. 2336; N 26, ст. 3377, ст. 3386, ст. 3387; N 30, ст. 4218, ст. 4220, ст. 4225; N 42, ст. 5615; N 43, ст. 5799, ст. 5804; N 48, ст. 6640; 2015, N 1, ст. 9, ст. 11, ст. 38, ст. 52, ст. 72, ст. 86) следующие изменения:

1) в [пункте 1 статьи 1](#) слова "по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений," исключить;

2) [пункт 6 части 1, пункт 7 части 3 статьи 8](#) признать утратившими силу;

3) [часть 1 статьи 34](#) дополнить пунктом 8 следующего содержания:

"8) возможного осуществления развития территории в границах элементов планировочной структуры.";

4) в [части 8.1 статьи 45 предложение первое](#) признать утратившим силу;

5) [пункт 1 части 5.1 статьи 46](#) признать утратившим силу;

6) [статьи 46.1, 46.2, 46.3, 46.4, 46.5, 46.6, 46.7, 46.8](#) признать утратившими силу;

7) в [части 7 статьи 48 в предложениях втором, третьем, четвертом](#) слова "при комплексном освоении земельного участка" заменить словами "при развитии территории";

8) в [статье 51](#):

а) в [части 3.1](#) слова "для комплексного освоения территории" заменить словами "для развития территории";

б) [предложение первое части 10](#) изложить в следующей редакции:

"10. Истребование документов для получения разрешения на строительство, кроме документов, предусмотренных [частями 7 и 9 настоящей статьи](#), не допускается, за исключением случаев, установленных федеральными законами.";

в) в [части 13](#) после слова ", реконструкции" дополнить словами "а также в иных случаях, установленных федеральными законами";

9) [часть 6 статьи 55](#) дополнить пунктом 5 следующего содержания:

"5) иные основания, предусмотренные федеральными законами.";

10) [главу 6.3](#) признать утратившей силу.

Статья 32. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2006, N 1, ст. 10; N 52, ст. 5498; 2007, N 1, ст. 13, 14, 21; N 43, ст. 5084; 2008, N 17, ст. 1756; N 20, ст. 2251; N 30, ст. 3616; 2009, N 23, ст. 2776; N 39, ст. 4542; N 48, ст. 5711; N 51, ст. 6153; 2010, N 19, ст. 2278; N 31, ст. 4206; N 49, ст. 6424; 2011, N 23, ст. 3263; N 30, ст. 4590; N 49, ст. 7027, 7061; N 50, ст. 7337, 7343, 7359; 2012, N 10, ст. 1163; N 14, ст. 1552; N 24, ст. 3072; N 26, ст. 3446; N 27, ст. 3587; N 31, ст. 4322; N 53, ст. 7596; 2013, N 14, ст. 1646; N 27, ст. 3477; N 52, ст. 6982; 2014, N 23, ст. 2937; N 30, ст. 4256, ст. 4264; N 49, ст. 6928; 2015, N 1, ст. 38, ст. 52) следующие изменения:

1) в [статье 91.17](#):

а) в [пункте 2 части 1](#) слова "об освоении" заменить словами "о развитии";

б) в [пункте 5 части 1](#) слово "освоения" заменить словом "развития";

2) в [части 1 статьи 156.1](#) слова "об освоении" заменить словами "о развитии".

Статья 33. О внесении изменений в Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости"

Внести в [пункт 14.1 части 2 статьи 7](#) Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, N 31, ст. 4017; 2008, N 30, ст. 3597, 3616; 2009, N 1, ст. 19; N 19, ст. 2283; N 29, ст. 3582; N 52, ст. 6410, 6419; 2011, N 1, ст. 47; N 23, ст. 3269; N 27, ст. 3880; N 30, ст. 4563, 4594, 4605; N 49, ст. 7024, 7061; N 50, ст. 7365; 2012, N 31, ст. 4322; 2013, N 14, ст. 1651; N 23, ст. 2866; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4083; 2014, N 26, ст. 3377; N 30, ст. 4211, 4218; N 43, ст. 5799, 5802; N 45, ст. 6145; 2015, N 1, ст. 52) изменения, заменив слово "освоения" словом "развития".

Статья 34. О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства"

Внести в Федеральный закон от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, N 30, ст. 3617; N 49, ст. 5723; 2009, N 19, ст. 2281; N 52, ст. 6419; 2010, N 22, ст. 2695; N 30, ст. 3996, 3997; 2011, N 1, ст. 19; N 25, ст. 3531; N 29, ст. 4291; N 30, ст. 4562, 4592; N 49, ст. 7027; 2012, N 29, ст. 3998; N 53, ст. 7615, 7643; 2013, N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4072; 2014, N 26, ст. 3377; N 30, ст. 4260; N 48, ст. 6637) следующие изменения:

1) в [пункте 1 части 2](#), в [пунктах 1, 1.1, 1.2, 1.3 части 3 статьи 3](#) слова "комплексного освоения" заменить словом "развития";

2) в [пунктах 4, 4.2, 4.3, 26.2 части 2 статьи 6](#) слова "комплексного освоения" заменить словом "развития";

3) в [пунктах 3, 3.1, 3.2 части 2 статьи 7](#) "комплексного освоения" заменить словом "развития";

4) в [части 1 статьи 12.2](#):

а) [пункт 1](#) изложить в следующей редакции:

"1) продажа земельных участков Фонда, а также права на заключение договоров аренды земельных участков Фонда для жилищного строительства, в том числе для их развития в целях жилищного строительства, по результатам аукционов, проводимых в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьями 16.1 и 16.7 настоящего Федерального закона";

б) [пункт 2](#) изложить в следующей редакции:

"2) передача в безвозмездное пользование земельных участков Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для их развития в целях строительства такого жилья, по результатам аукционов, проводимых в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьями 16.1, 16.6 и 16.7 настоящего Федерального закона, а также передача лицам, которым переданы эти земельные участки Фонда, в безвозмездное пользование образованных из них земельных участков";

в) [пункт 3](#) изложить в следующей редакции:

"3) передача в аренду земельных участков Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для их развития в целях строительства такого жилья, по результатам аукционов, проводимых в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьями 16.1, 16.6-2 и 16.7 настоящего Федерального закона, а также передача лицам, которым переданы эти земельные участки Фонда, в аренду образованных из них земельных участков";

г) [пункт 4](#) изложить в следующей редакции:

"4) передача в аренду земельных участков Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для их развития в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, по результатам аукционов, проводимых в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьями 16.1, 16.6-1 и 16.7 настоящего Федерального закона, а также передача лицам, которым переданы эти земельные участки Фонда, в аренду образованных из них земельных участков";

5) в [части 1.1 статьи 13](#) слова "комплексного освоения" заменить словом "развития";

6) в [пунктах 1, 3 части 5 статьи 16.1](#) слова "комплексного освоения" заменить словом "развития";

7) в [наименовании статьи 16.2](#) слова "комплексного освоения" заменить словом "развития";

8) в [частях 1, 2 статьи 16.2](#) слова "комплексного освоения" заменить словом "развития";

9) в [части 2 статьи 16.3](#) слова "комплексного освоения" заменить словом "развития";

10) в [наименовании статьи 16.6](#) слова "комплексного освоения" заменить словом "развития";

11) в [частях 1, 4, 5, 7, пункте 4 части 7, 7.1, 8, 9, пункте 4 части 9, 10, 11, 12, 13, 19, 21, 22, 24, 27, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 39 статьи 16.6](#) слова "комплексного освоения" заменить словом "развития";

12) в [наименовании статьи 16.6-1](#) слова "комплексного освоения" заменить словом "развития";

13) в [частях 1, 3 - 6, 8, пункте 5 части 8, 8.1, 9, 10, пункте 4 части 10, 12 - 15, 17, 19, 20, 22, 25, 28 - 30, пункте 4 части 30, 34 статьи 16.6-1](#) слова "комплексного освоения" заменить словом "развития";

14) в [наименовании статьи 16.6-2](#) слова "комплексного освоения" заменить словом "развития";

15) в [частях 1, 3, 4, 5, 7, пункте 4 части 7, 8, 9, пункт 5 части 9, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19, 20, 25, 29, 30, 31, пункте 4 части 31, 35 статьи 16.6-2](#) слова "комплексного освоения" заменить словом "развития";

16) в [наименовании статьи 16.7](#) слова "комплексного освоения" заменить словом "развития";

17) в [части 1 статьи 16.7](#) слова "комплексного освоения" заменить словом "развития";

18) в [частях 2, 3, 5 статьи 16.7-1](#) слова "комплексного освоения" заменить словом "развития".

Статья 35. О внесении изменений в Федеральный закон "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд"

Внести в Федеральный [закон](#) от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, N 14, ст. 1652; N 52, ст. 6961; 2014, N 23, ст. 2925; N 30, ст. 4225; 2015, N 1, ст. 72) следующие изменения:

1) в [части 21.1 статьи 22](#) слова "комплексного освоения" заменить словами "развития";

2) в [части 1 статьи 93](#):

а) в [пункте 38](#) слова "Градостроительным кодексом Российской Федерации договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, по цене

и в сроки, которые определены договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, при условии, что договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса предусмотрено заключение государственных и (или) муниципальных контрактов;" заменить словами "Федеральным законом "О развитии территории" договор о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса, по цене и в сроки, которые определены договором о развитии территории территории в целях строительства жилья экономического класса, при условии, что договором о развитии территории в целях строительства жилья экономического класса предусмотрено заключение государственных и (или) муниципальных контрактов;"

б) в [пункте 39](#) слова "комплексного освоения" заменить словом "развития".

Статья 36. О признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации

Признать утратившими силу:

1) [статью 11](#) Федерального закона от 21 июля 2014 года N 217-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2014, N 30, ст. 4218);

2) [статью 1](#) Федерального закона от 21 июля 2014 года N 224-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2014, N 30, ст. 4225).

Статья 37. Заключительные положения

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2017 года.

2. К договорам о развитии застроенной территории и комплексному освоению территории, заключенным до вступления в силу настоящего Федерального закона, применяются правила, установленные на день заключения таких договоров, но не более чем до 2030 года.

Президент
Российской Федерации
