



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в Федеральный закон
«О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные
законодательные акты Российской Федерации**

Принят Государственной Думой

22 июня 2012 года

Одобен Советом Федерации

27 июня 2012 года

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 30, ст. 3617; № 49, ст. 5723; 2009, № 19, ст. 2281; № 52, ст. 6419; 2010, № 22, ст. 2695; № 30, ст. 3996, 3997; 2011, № 1, ст. 19; № 25, ст. 3531; № 29, ст. 4291; № 30, ст. 4592; № 49, ст. 7027) следующие изменения:

1) в статье 3:

а) часть 2 дополнить пунктом 1¹ следующего содержания:



2 100002 14891 0

«1¹) оказание содействия стимулированию строительства жилых помещений, технико-экономические показатели и параметры которых соответствуют условиям отнесения этих жилых помещений к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (далее также - жилье экономического класса);»;

б) часть 3:

дополнить пунктом 1¹ следующего содержания:

«1¹) проводит аукционы на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования земельными участками Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, а также осуществляет передачу лицам, с которыми заключены указанные договоры, в безвозмездное срочное пользование этих земельных участков Фонда, в том числе земельных участков, образованных из этих земельных участков Фонда;»;

дополнить пунктом 1² следующего содержания:

«1²) проводит аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, в случае, предусмотренном частью 13 статьи 16⁶

настоящего Федерального закона, а также осуществляет передачу лицам, с которыми заключены указанные договоры, в аренду этих земельных участков Фонда, в том числе земельных участков, образованных из этих земельных участков Фонда;»;

2) часть 5 статьи 4:

а) дополнить пунктом 1¹ следующего содержания:

«1¹) передача в безвозмездное срочное пользование земельных участков Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, по результатам аукционов, проводимых в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьями 38¹ и 38² Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьями 16¹ и 16⁶ настоящего Федерального закона, а также передача лицам, которым переданы эти земельные участки Фонда, в безвозмездное срочное пользование земельных участков, образованных из этих земельных участков Фонда;»;

б) дополнить пунктом 1² следующего содержания:

«1²) передача в аренду земельных участков Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, в случае, предусмотренном частью 13 статьи 16⁶ настоящего Федерального закона, по результатам аукционов, проводимых в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьями 38¹ и 38² Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом

особенностей, установленных статьями 16¹ и 16⁶ настоящего Федерального закона, а также передача лицам, которым переданы эти земельные участки Фонда, в аренду земельных участков, образованных из этих земельных участков Фонда;»;

3) часть 2 статьи 6:

а) дополнить пунктом 4¹ следующего содержания:

«4¹) установление порядка взаимодействия органов управления Фонда и его структурных подразделений, филиалов и представительств Фонда при отборе земельных участков, находящихся в федеральной собственности, или земельных участков Фонда в целях проведения аукционов на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования этими земельными участками для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья;»;

б) дополнить пунктом 4² следующего содержания:

«4²) установление порядка взаимодействия органов управления Фонда и его структурных подразделений, филиалов и представительств Фонда при организации и проведении аукционов на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования земельными участками Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков Фонда для

строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, а также принятие решений о проведении указанных аукционов;»;

4) часть 2 статьи 7 дополнить пунктом 3¹ следующего содержания:

«3¹) подготовка проектов решений попечительского совета Фонда о проведении аукционов на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования земельными участками Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья;»;

5) в статье 11:

а) в пункте 3 части 6² слова «технико-экономические показатели и параметры которых соответствуют условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (далее – жилье экономического класса)» заменить словами «соответствующих условиям отнесения их к жилью экономического класса»;

б) дополнить частью 6⁸ следующего содержания:

«б⁸. Ходатайства о проведении аукционов на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования земельными участками Фонда для строительства жилья экономического класса направляются в Фонд уполномоченными органами государственной власти субъектов Российской Федерации по предложениям органов местного самоуправления.»;

в) дополнить частью б⁹ следующего содержания:

«б⁹. Ходатайства, указанные в части б⁸ настоящей статьи, должны содержать сведения о:

1) минимальном общем количестве жилья экономического класса в конкретном муниципальном образовании (с указанием минимального общего количества необходимых жилых помещений с определенным количеством комнат и минимального размера общей площади жилых помещений) в целях обеспечения таким жильем определенных Правительством Российской Федерации в соответствии с требованиями статьи 16^б настоящего Федерального закона отдельных категорий граждан. Минимальный размер общей площади жилого помещения рассчитывается исходя из нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма в соответствии со статьей 50 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая может быть превышена не более чем на восемнадцать квадратных метров общей площади жилого помещения;

2) предполагаемом типе жилой застройки.»;

г) дополнить частью 6¹⁰ следующего содержания:

«6¹⁰. В целях подготовки предложений о проведении аукционов на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования земельными участками Фонда для строительства жилья экономического класса Фонд осуществляет мероприятия по отбору земельных участков из земельных участков, находящихся в федеральной собственности, или в случае отсутствия таких земельных участков из земельных участков Фонда.»;

д) часть 8 дополнить пунктом 7 следующего содержания:

«7) организации и проведения после передачи земельного участка, находящегося в федеральной собственности, для формирования имущества Фонда в соответствии с ходатайством, указанным в части 6⁸ настоящей статьи, аукциона на право заключения договора безвозмездного срочного пользования таким земельным участком для строительства жилья экономического класса или в случае, предусмотренном частью 13 статьи 16⁶ настоящего Федерального закона, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Фонда для строительства жилья экономического класса в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 16⁶ настоящего Федерального закона.»;

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

«4) поручение Фонду после передачи земельного участка, находящегося в федеральной собственности, для формирования имущества

Фонда осуществить организацию и проведение аукциона на право заключения договора безвозмездного срочного пользования таким земельным участком для строительства жилья экономического класса или в случае, предусмотренном частью 13 статьи 16^б настоящего Федерального закона, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Фонда для строительства жилья экономического класса в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 16^б настоящего Федерального закона.»;

7) в статье 16:

а) дополнить частью 1¹ следующего содержания:

«1¹. Отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений о земельных участках, ранее учтенных и в соответствии с указанным в пункте 2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона решением межведомственного коллегиального органа подлежащих передаче для формирования имущества Фонда, в объеме, необходимом в соответствии с частью 4 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», отсутствие установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации границ таких земельных участков не являются препятствием для:

1) выдачи (направления) кадастровых паспортов таких земельных участков;

2) принятия уполномоченным федеральным органом исполнительной власти решений, предусмотренных пунктами 1 - 3 части 1 настоящей статьи;

3) государственной регистрации права собственности Фонда на передаваемые из федеральной собственности земельные участки.»;

б) дополнить частью 1² следующего содержания:

«1². В случаях, предусмотренных частью 1¹ настоящей статьи, решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, предусмотренные пунктами 1 - 3 части 1 настоящей статьи, должны содержать:

1) кадастровые номера земельных участков, которые в соответствии с указанным в пункте 2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона решением межведомственного коллегиального органа подлежат передаче для формирования имущества Фонда, описание местоположения расположенных на них объектов недвижимого имущества;

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

в) дополнить частью 1³ следующего содержания:

«1³. До принятия межведомственным коллегиальным органом решения, предусмотренного пунктом 2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, Фонд вправе:

1) обеспечивать проведение кадастровых работ в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, которые находятся в федеральной собственности и которые предлагается передать для формирования имущества Фонда;

2) обеспечивать образование земельных участков из земельных участков, которые находятся в федеральной собственности и которые предлагается передать для формирования имущества Фонда, в соответствии с предусмотренными частью 2 статьи 11 настоящего Федерального закона схемами расположения земельных участков, которые могут быть образованы из находящихся в федеральной собственности земельных участков, на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории;

3) обращаться с заявлениями о государственном кадастровом учете земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, которые находятся в федеральной собственности и которые предлагается передать для формирования имущества Фонда;

4) обращаться с заявлениями о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, которые находятся в федеральной собственности и в отношении которых могут быть подготовлены предусмотренные статьей 11 настоящего Федерального закона

предложения, в том числе в целях включения в границы населенных пунктов таких земельных участков для их использования в соответствии с настоящим Федеральным законом. При этом выдача Фонду доверенности на совершение указанных действий не требуется;

5) обращаться в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, с заявлениями о включении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в границы населенных пунктов и об установлении или изменении вида разрешенного использования таких земельных участков для их использования в целях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.»;

г) часть 5 изложить в следующей редакции:

«5. Государственная регистрация наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничений (обременений) права на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, в отношении которых могут быть подготовлены предусмотренные статьей 11 настоящего Федерального закона предложения, государственная регистрация прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, передаваемыми в собственность Фонда, права хозяйственного ведения или оперативного управления объектами недвижимого имущества, передаваемыми в собственность Фонда, внесение изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводятся не позднее чем в течение десяти календарных дней со

дня подачи Фондом соответствующих заявлений и других документов, необходимых для государственной регистрации права, прекращения права, перехода права, ограничений (обременений) права или внесения изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.»;

д) дополнить частью 6 следующего содержания:

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

8) в статье 16²:

а) наименование после слов «жилищного строительства,» дополнить словами «в том числе для строительства жилья экономического класса,»;

б) часть 1 изложить в следующей редакции:

«1. В случае, если до принятия Фондом решения о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков Фонда для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, аукциона на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования земельными участками Фонда для их комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса или аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков

Фонда для их комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса утверждена документация по планировке территории, в границах которой расположены земельные участки Фонда, подготовка документации по планировке территории лицами, с которыми заключены указанные договоры аренды или указанные договоры безвозмездного срочного пользования, не требуется.»;

в) абзац первый части 2 дополнить словами «либо договоры безвозмездного срочного пользования земельными участками Фонда для строительства жилья экономического класса»;

9) главу 6¹ дополнить статьей 16⁶ следующего содержания:

«Статья 16⁶. Особенности заключения по результатам аукционов договоров безвозмездного срочного пользования земельными участками Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, договоров аренды земельных участков Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья

1. Договор безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, договор аренды земельного участка Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в

целях строительства такого жилья, заключаются по результатам аукционов на право заключения указанных договоров.

2. Организация и проведение аукционов на право заключения договоров, указанных в части 1 настоящей статьи, осуществляются в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьями 38¹ и 38² Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

3. Аукционы на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования земельными участками Фонда проводятся в целях строительства:

1) многоквартирных домов, в которых все жилые помещения соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежат продаже по цене, не превышающей цены, определенной по результатам таких аукционов, в сроки, предусмотренные частью 34 настоящей статьи;

2) жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), которые соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежат продаже по цене, не превышающей цены, определенной по результатам таких аукционов, в сроки, предусмотренные частью 34 настоящей статьи.

4. В случае проведения аукционов на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования земельными участками Фонда для их комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса наряду со строительством многоквартирных домов и жилых домов, указанных в части 3 настоящей статьи, допускается строительство объектов недвижимого имущества, предусмотренных документацией по планировке территории и не являющихся многоквартирными домами или жилыми домами.

5. Победителем аукциона на право заключения договора безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, признается лицо, предложившее минимальную цену продажи жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения. При этом указанная минимальная цена не может превышать начальную цену аукциона.

6. Существенными условиями договора безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда для строительства жилья экономического класса являются:

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

2) обязательство лица, с которым заключен этот договор, осуществить строительство жилья экономического класса в соответствии с параметрами разрешенного строительства, указанными в извещении о проведении аукциона, максимальный срок осуществления строительства данного жилья;

3) обязательство лица, с которым заключен этот договор, продать или в случае заключения предусмотренного Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» договора участия в долевом строительстве (далее - договор участия в долевом строительстве жилья экономического класса) построить и передать гражданину, который включен в список граждан, утвержденный в соответствии с частью 22 настоящей статьи, и с которым заключен договор участия в долевом строительстве жилья экономического класса, жилое помещение, соответствующее условиям отнесения к жилью экономического класса, по цене, не превышающей цены, указанной в протоколе о результатах аукциона, при условии соблюдения требований и сроков, которые предусмотрены настоящей статьей;

4) право лица, с которым заключен этот договор, по истечении срока, предусмотренного пунктом 2 части 34 настоящей статьи, продать жилье экономического класса любому лицу без ограничения его цены, указанной в протоколе о результатах аукциона;

5) указанная в протоколе о результатах аукциона максимальная цена договора купли-продажи жилого помещения, соответствующего условиям отнесения к жилью экономического класса (далее – договор купли-продажи жилья экономического класса), или договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения в целях продажи или передачи такого жилья по данным договорам гражданам, включенным в утвержденный в соответствии с частью 22 настоящей статьи список граждан, в сроки, предусмотренные частью 34 настоящей статьи;

6) способы и размер обеспечения выполнения обязательств, вытекающих из этого договора;

7) срок действия этого договора;

8) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение этого договора.

7. Существенными условиями договора безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда для его комплексного освоения в

целях строительства жилья экономического класса наряду с условиями, указанными в части 6 настоящей статьи, являются:

1) обязательство лица, с которым заключен этот договор, осуществить подготовку проекта планировки территории и проекта межевания территории, максимальный срок подготовки таких документов;

2) обязательство лица, с которым заключен этот договор, осуществить образование земельных участков из земельного участка Фонда, переданного в безвозмездное срочное пользование, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

3) условия обеспечения выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инфраструктуры, в том числе подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, максимальный срок выполнения такого обязательства;

4) обязательство Фонда передать без проведения аукциона в безвозмездное срочное пользование лицу, с которым заключен этот договор, земельные участки, образованные из земельного участка Фонда, предоставленного для его комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса.

8. Начальная цена аукциона на право заключения договора безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда для

строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, определяется как средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения в соответствующем субъекте Российской Федерации, установленная уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, на дату принятия Фондом решения о проведении указанного аукциона.

9. Извещение о проведении аукциона на право заключения договора безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, должно содержать сведения, предусмотренные подпунктами 1 - 3, 6 и 7 пункта 10 статьи 38¹ Земельного кодекса Российской Федерации, а также следующие сведения:

- 1) предмет аукциона;
- 2) начальная цена аукциона, определяемая в соответствии с частью 8 настоящей статьи;
- 3) предусмотренное в соответствии с ходатайством органа государственной власти субъекта Российской Федерации минимальное

общее количество жилых помещений (с указанием минимального общего количества необходимых жилых помещений с определенным количеством комнат и минимального размера общей площади жилых помещений), которые должны быть построены на земельном участке Фонда, соответствовать условиям отнесения к жилью экономического класса и продажа или передача которых осуществляется победителем аукциона по цене, не превышающей цены, указанной в протоколе о результатах аукциона, по договорам купли-продажи жилья экономического класса или договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса гражданам, включенным в список граждан, утвержденный в соответствии с частью 22 настоящей статьи, в сроки, предусмотренные частью 34 настоящей статьи. После утверждения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности проектной документации указанных в части 3 настоящей статьи многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства) на победителя аукциона возлагается исполнение обязательства по продаже или передаче жилья экономического класса по цене, не превышающей цены, указанной в протоколе о результатах аукциона, гражданам, включенным в список граждан, утвержденный в соответствии с частью 22 настоящей статьи, в сроки, предусмотренные частью 34 настоящей статьи,

в отношении всех жилых помещений, которые должны быть построены на земельном участке Фонда;

4) существенные условия договора безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда для строительства жилья экономического класса или договора безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда для его комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса, в том числе срок безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда;

5) способы и размер обеспечения заявки на участие в аукционе;

6) способы обеспечения выполнения обязательств, предусмотренные пунктом 6 части 6 настоящей статьи, и их объем.

10. Извещение о проведении аукциона на право заключения договора безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, может содержать сведения, предусмотренные частью 1 статьи 16¹ настоящего Федерального закона.

11. Организатор аукциона на право заключения договора безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, устанавливает

время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину понижения начальной цены аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены аукциона. Аукцион проводится путем снижения начальной цены аукциона, указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона».

12. Извещение о проведении аукциона на право заключения договора безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, информация о результатах аукциона опубликовываются организатором аукциона в официальном печатном издании, определенном попечительским советом Фонда, и размещаются на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

13. В случае, если аукцион на право заключения договора безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, был признан не состоявшимся по основаниям, предусмотренным статьей 38¹ Земельного кодекса Российской Федерации, и с единственным участником

аукциона не заключен договор безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда для строительства жилья экономического класса или договор безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда для его комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса либо победитель аукциона уклонился от заключения соответствующего договора, Фонд проводит аукцион на право заключения договора аренды земельного участка Фонда для строительства жилья экономического класса или договора аренды земельного участка Фонда для его комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса в соответствии с частями 3 - 12 настоящей статьи с учетом положений, установленных частями 14 - 16 настоящей статьи.

14. Существенными условиями договора аренды земельного участка Фонда для строительства жилья экономического класса являются условия, указанные в части 6 настоящей статьи, а также размер арендной платы за земельный участок Фонда. При этом размер такой арендной платы определяется в размере ставки земельного налога за единицу площади указанного земельного участка. В случае изменения размера ставки земельного налога размер арендной платы подлежит изменению с учетом изменения размера ставки земельного налога.

15. Существенными условиями договора аренды земельного участка Фонда для его комплексного освоения в целях строительства жилья

экономического класса наряду с условиями, предусмотренными частью 14 настоящей статьи, являются условия, указанные в части 7 настоящей статьи, и обязательство Фонда передать лицу, с которым заключен этот договор, без проведения аукциона в аренду земельные участки, образованные из земельного участка Фонда, предоставленного для его комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса.

16. Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, должно содержать сведения, указанные в пунктах 1 - 3, 5 и 6 части 9 настоящей статьи, а также сведения об указанных в частях 14 и 15 настоящей статьи существенных условиях этого договора и о размере арендной платы за земельный участок Фонда.

17. В случае, если аукцион на право заключения договора аренды земельного участка Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, был признан не состоявшимся по основаниям, предусмотренным статьей 38¹ Земельного кодекса Российской Федерации, и с единственным участником аукциона не заключен договор аренды земельного участка Фонда для строительства жилья экономического

класса или договор аренды земельного участка Фонда для его комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса либо победитель аукциона уклонился от заключения соответствующего договора аренды, Фонд осуществляет продажу земельного участка Фонда или права на заключение договора аренды земельного участка Фонда для жилищного строительства, в том числе для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 4 настоящего Федерального закона.

18. В соответствии с условиями, предусмотренными пунктом 3 части 7 настоящей статьи, органы государственной власти субъекта Российской Федерации или органы местного самоуправления вправе оказать содействие в подключении указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), иных объектов недвижимого имущества к объектам инженерной инфраструктуры, а также оказать содействие в строительстве других объектов инфраструктуры.

19. В случае, если в соответствии с условиями, предусмотренными пунктом 3 части 7 настоящей статьи, обязательства по обеспечению выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инфраструктуры, в том числе подлежащих по окончании

строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, возлагаются на лицо, с которым заключается договор безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда для его комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса или договор аренды земельного участка Фонда для его комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса, существенными условиями этих договоров являются максимальный срок выполнения обязательства по передаче объектов инфраструктуры по окончании строительства в государственную или муниципальную собственность, условия такой передачи.

20. Для определения условий, предусмотренных пунктом 3 части 7 настоящей статьи, и осуществления мероприятий по реализации этих условий Фонд вправе заключать соглашения, указанные в части 4 статьи 3 настоящего Федерального закона и предусматривающие также мероприятия по оказанию Фондом содействия в подключении указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), иных объектов недвижимого имущества к объектам инженерной инфраструктуры.

21. При обороте земельных участков Фонда, переданных в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья

экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, к новым правообладателям переходят обязанности по выполнению требований, предусмотренных частями 6, 7 и 19 настоящей статьи. При этом оборот земельных участков Фонда допускается с согласия Фонда.

22. Для обеспечения выполнения лицом, которому земельный участок Фонда передан в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, обязательств, предусмотренных пунктом 3 части 6 настоящей статьи, глава муниципального образования после утверждения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности проектной документации указанных в части 3 настоящей статьи многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства) до даты выдачи разрешения на строительство указанных объектов капитального строительства утверждает списки граждан (из числа определенных в соответствии с частью 35 настоящей статьи категорий граждан), согласившихся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом о результатах аукциона. Утвержденные списки граждан подлежат опубликованию в официальных средствах массовой информации, определенных главой муниципального

образования, и размещению на официальном сайте муниципального образования и официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее чем через пять рабочих дней с даты утверждения таких списков.

23. В случае, если гражданин включен в предусмотренные частью 22 настоящей статьи списки граждан и на дату утверждения таких списков относился к определенной в соответствии с частью 35 настоящей статьи категории граждан, он сохраняет право на приобретение жилья экономического класса на условиях, установленных протоколом о результатах аукциона, до истечения срока, предусмотренного частью 34 настоящей статьи.

24. До истечения срока, предусмотренного частью 34 настоящей статьи, глава муниципального образования вправе вносить изменения в списки граждан, утвержденные в соответствии с частью 22 настоящей статьи, в части сведений о персональном составе граждан, с которыми подлежат заключению договоры купли-продажи или договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Фонда, переданных в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства такого жилья, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, и (или) о количестве жилых помещений и (или) количестве комнат в

пределах размера общей площади указанных в части 3 настоящей статьи многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), установленной проектной документацией указанных объектов капитального строительства, утвержденной в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, в случае:

1) поступления заявления гражданина об исключении его из такого списка;

2) смерти гражданина, включенного в такой список, или объявления судом его умершим;

3) замены гражданина, исключенного из такого списка в соответствии с пунктом 1 или 2 настоящей части, другим гражданином с учетом требований, предусмотренных частью 35 настоящей статьи.

25. Изменения, предусмотренные частью 24 настоящей статьи, подлежат опубликованию в официальных средствах массовой информации, определенных главой муниципального образования, и размещению на официальном сайте муниципального образования и официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее чем через пять рабочих дней с даты внесения таких изменений.

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

27. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и проведения государственного кадастрового учета земельных участков Фонда, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка Фонда лицо, с которым заключен договор безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда для его комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса или договор аренды земельного участка Фонда для его комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса, имеет право приобрести указанные земельные участки соответственно на праве безвозмездного срочного пользования, аренды без проведения аукциона. При этом сохраняются обязанности такого лица по выполнению требований, предусмотренных частями 6, 19 и 26 настоящей статьи.

28. В договоре купли-продажи жилья экономического класса или договоре участия в долевом строительстве жилья экономического класса, заключенных с гражданином, относящимся к категории граждан, определенной в соответствии с частью 35 настоящей статьи, указываются:

1) сведения о том, что жилое помещение, подлежащее передаче такому гражданину, соответствует условиям отнесения к жилью экономического класса и построено в соответствии с договором, предусмотренным частью 1 настоящей статьи;

2) цена договора купли-продажи жилья экономического класса или цена договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения, которые не могут превышать цену, указанную в протоколе о результатах аукциона на право заключения договора, предусмотренного частью 1 настоящей статьи.

29. Обязательным приложением к договору купли-продажи жилья экономического класса или договору участия в долевом строительстве жилья экономического класса, заключенным с гражданином, включенным в утвержденный в соответствии с частью 22 настоящей статьи список граждан, либо в случае, предусмотренном частью 39 настоящей статьи, иным лицом, является протокол о результатах аукциона на право заключения договора, предусмотренного частью 1 настоящей статьи.

30. В случае заключения лицом, которому земельный участок Фонда передан в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, договора купли-продажи жилья экономического класса или договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса с нарушением требований настоящей статьи, включая заключение таких договоров с лицом, не имеющим права на их заключение, покупатель или участник долевого строительства вправе потребовать от продавца или застройщика немедленного возврата денежных средств, уплаченных в счет цены таких договоров, а также уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату указанных денежных средств. Данные проценты начисляются со дня внесения покупателем или участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены таких договоров до дня возврата указанных денежных средств продавцом либо застройщиком покупателю или участнику долевого строительства. В случае, если покупателем или участником долевого строительства является гражданин, данные проценты уплачиваются продавцом или застройщиком в двойном размере.

31. В случае уклонения лица, которому земельный участок Фонда передан в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, от заключения договора купли-продажи жилья экономического класса или договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса с гражданином, включенным в утвержденный в соответствии с частью 22 настоящей статьи список граждан, указанный гражданин вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить соответствующий договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от его заключения.

32. Лицо, которому земельный участок Фонда передан в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» обязано размещать:

1) информацию о готовности заключить договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса с гражданами, включенными в утвержденный в соответствии с частью 22 настоящей статьи список

граждан, по цене, не превышающей цены, указанной в протоколе о результатах соответствующего аукциона;

2) информацию о вводе в эксплуатацию многоквартирных домов, жилых домов и о готовности заключить договоры купли-продажи жилья экономического класса с гражданами, включенными в утвержденный в соответствии с частью 22 настоящей статьи список граждан, по цене, не превышающей цены, указанной в протоколе о результатах соответствующего аукциона;

3) проекты договоров купли-продажи жилья экономического класса и (или) договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса, подлежащих заключению с гражданами, включенными в утвержденный в соответствии с частью 22 настоящей статьи список граждан, а также сведения о количестве и об общей площади жилья экономического класса, являющегося предметом таких договоров, о цене таких договоров;

4) информацию об общем количестве договоров купли-продажи жилья экономического класса и (или) договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса, заключенных в связи с выполнением обязательств по договору безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда для строительства жилья

экономического класса с гражданами, включенными в список граждан, утвержденный в соответствии с частью 22 настоящей статьи.

33. Фонд обеспечивает размещение на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информации, предусмотренной частями 22, 25 и 32 настоящей статьи, без взимания платы.

34. Граждане, включенные в утвержденные в соответствии с частью 22 настоящей статьи списки граждан, имеют право обратиться к лицу, которому земельный участок Фонда передан в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, для заключения договоров:

1) участия в долевом строительстве жилья экономического класса, строящегося на земельном участке Фонда, до даты ввода в эксплуатацию многоквартирных домов, жилых домов;

2) купли-продажи жилья экономического класса, построенного на земельном участке Фонда, в течение двенадцати месяцев со дня размещения на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информации, предусмотренной пунктом 2 части 32 настоящей статьи.

35. В целях настоящего Федерального закона Правительство Российской Федерации определяет отдельные категории граждан и основания их включения в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Фонда, переданных в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, в сроки, предусмотренные частью 34 настоящей статьи, а также форму указанного списка и состав сведений, включаемых в указанный список.

36. Правила формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Фонда, переданных в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, в сроки, предусмотренные частью 34 настоящей статьи, и порядок, в частности очередность, включения указанных граждан в эти списки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации.

37. Граждане, заключившие договоры купли-продажи жилья экономического класса или договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса в соответствии с настоящей статьей, не могут быть повторно включены в списки граждан, предусмотренные

частью 22 настоящей статьи, и могут реализовать свое право на приобретение жилья экономического класса по цене, не превышающей цены, указанной в протоколе о результатах соответствующего аукциона, только один раз и только в отношении одного жилого помещения.

38. Договоры купли-продажи жилья экономического класса, договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса, заключенные с лицами, не включенными в утвержденные в соответствии с частью 22 настоящей статьи списки граждан, до истечения двенадцати месяцев со дня размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информации, предусмотренной пунктом 2 части 32 настоящей статьи, считаются ничтожными.

39. В случае, если граждане, включенные в утвержденные в соответствии с частью 22 настоящей статьи списки граждан, не воспользуются правом на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Фонда, переданных в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, в сроки, предусмотренные частью 34 настоящей статьи, такое жилье подлежит продаже любым лицам без ограничения его цены.».

Статья 2

Внести в Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594; 2001, № 11, ст. 997; № 16, ст. 1533; 2002, № 15, ст. 1377; 2003, № 24, ст. 2244; 2004, № 27, ст. 2711; № 30, ст. 3081; № 35, ст. 3607; № 45, ст. 4377; 2005, № 1, ст. 15, 22, 25, 40; № 50, ст. 5244; 2006, № 1, ст. 17; № 17, ст. 1782; № 23, ст. 2380; № 27, ст. 2881; № 30, ст. 3287; № 52, ст. 5498; 2007, № 41, ст. 4845; № 43, ст. 5084; № 48, ст. 5812; 2008, № 20, ст. 2251; № 30, ст. 3597; № 52, ст. 6219; 2009, № 1, ст. 14; № 29, ст. 3611; № 52, ст. 6410; 2010, № 15, ст. 1756; № 25, ст. 3070; 2011, № 1, ст. 47; № 23, ст. 3269; № 27, ст. 3880; № 30, ст. 4594; № 48, ст. 6730; № 49, ст. 7061; № 50, ст. 7347; № 51, ст. 7448; 2012, № 24, ст. 3078) следующие изменения:

1) в пункте 3 статьи 7:

а) дополнить новым абзацем тринадцатым следующего содержания:

«генеральному директору Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, действующему на основании распоряжения Правительства Российской Федерации, заместителям генерального директора указанного Фонда, руководителям филиалов и представительств указанного Фонда, действующим на основании доверенности, оформленной в соответствии с требованиями настоящего Федерального

закона, если соответствующие сведения необходимы для подготовки предусмотренных статьей 11 Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее - Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства») предложений об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, для жилищного строительства, для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов и иного развития территории.»;

б) абзацы тринадцатый - шестнадцатый считать соответственно абзацами четырнадцатым - семнадцатым;

2) в статье 25¹:

а) пункт 2 дополнить подпунктом 5 следующего содержания:

«5) списки граждан, имеющих право на приобретение жилых помещений, технико-экономические показатели и параметры которых соответствуют условиям отнесения этих жилых помещений к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (далее также - жилье экономического класса), которые построены или строятся на

земельных участках Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, переданных в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства». Застройщик вправе не представлять указанные списки. В этом случае орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, запрашивает указанные списки у уполномоченного органа местного самоуправления, который утвердил указанные списки в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» и обязан предоставить запрашиваемые сведения в срок не более чем пять дней с даты получения такого запроса.»;

б) пункт 3¹ дополнить подпунктом 3 следующего содержания:

«3) заключение лицом, которому земельный участок Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства передан в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса с лицом, не имеющим права на заключение

этого договора, либо с нарушением иных требований, предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства»»;

3) дополнить статьей 25⁶ следующего содержания:

«Статья 25⁶. Особенности государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения, соответствующего условиям отнесения к жилью экономического класса

1. На государственную регистрацию договора купли-продажи жилого помещения, соответствующего условиям отнесения к жилью экономического класса (далее - договор купли-продажи жилья экономического класса), наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом, представляется выписка из списка граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного на земельных участках Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, переданных в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства». Указанная выписка должна содержать сведения о гражданине, который является стороной

договора купли-продажи жилья экономического класса. Заявитель вправе не представлять указанную выписку.

2. В случае, если выписка, предусмотренная пунктом 1 настоящей статьи, не представлена, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, запрашивает указанную выписку (содержащиеся в ней сведения) у уполномоченного органа местного самоуправления, утвердившего в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» список граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного на земельных участках Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, переданных в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства».

3. Уполномоченный орган местного самоуправления, получивший запрос в порядке, установленном пунктом 2 настоящей статьи, обязан предоставить органу, осуществляющему государственную регистрацию прав, предусмотренную пунктом 1 настоящей статьи выписку (содержащиеся в ней сведения) в срок не более чем пять дней с даты получения такого запроса.

4. Не допускается государственная регистрация договора купли-продажи жилья экономического класса в случае заключения лицом, которому земельный участок Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства передан в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», указанного договора с лицом, не имеющим права на заключение указанного договора, либо с нарушением иных требований, предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства».

Статья 3

Внести в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070) следующие изменения:

1) пункт 1 статьи 2 изложить в следующей редакции:

«1) застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве

аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее - Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства») случаях на праве безвозмездного срочного пользования земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;»;

2) часть 1 статьи 3 изложить в следующей редакции:

«1. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных

Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», договора безвозмездного срочного пользования таким земельным участком.»;

3) статью 4 дополнить частью 10 следующего содержания:

«10. В случаях, предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», договоры участия в долевом строительстве жилых помещений, технико-экономические показатели и параметры которых соответствуют условиям отнесения этих жилых помещений к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, должны содержать сведения, установленные указанным Федеральным законом.».

Статья 4

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



Президент
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль
10 июля 2012 года
№ 118-ФЗ