

Статья 55.28. Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования, договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования

1. Решение о проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования, договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (далее также - аукцион) принимается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на заключение данных договоров в соответствии с настоящим Кодексом.

1¹. Аукцион проводится в электронной форме в установленном настоящей статьей порядке с учетом общих требований к организации и проведению торгов, предусмотренных статьей 17³ Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции". (Дополнение частью - Федеральный закон от 29.12.2025 № 577-ФЗ)

2. Организатором аукциона наряду с указанными в части 1 настоящей статьи исполнительным органом государственной власти, органом местного самоуправления может являться действующая на основании договора с указанными органами специализированная организация.

3. Участниками аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования могут быть лица, соответствующие требованиям, указанным в части 1 или 3 статьи 55²⁹ настоящего Кодекса.

4. Участниками аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования могут быть юридические лица, соответствующие требованиям, указанным в части 2 или 4 статьи 55²⁹ настоящего Кодекса.

5. Аукцион на право заключения договора об освоении 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".

6. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, определяют 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".

7. Начальная цена предмета аукциона, указанного в части 5 и пункте 1 части 6 настоящей статьи, определяется в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Начальная цена предмета аукциона, указанного в пункте 2 части 6 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.

8. Исполнительный орган государственной власти, орган местного самоуправления, указанные в части 1 настоящей статьи, определяют начальную цену предмета аукциона, условия договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования. Указанные исполнительный орган государственной власти, орган местного самоуправления устанавливают требование обеспечения заявки на участие в аукционе и предусматривают в качестве способа такого обеспечения внесение задатка для участия в аукционе, указанном в части 5 и пункте 1 части 6 настоящей статьи, или внесение денежных средств для обеспечения заявки на участие в аукционе, указанном в пункте 2 части 6 настоящей статьи, а также размер такого задатка или такого обеспечения денежными средствами.

9. 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.

10. Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) о предмете аукциона;
- 2) о способе проведения аукциона в соответствии с частью 6 настоящей статьи в случае проведения аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;
- 3) о земельном участке, предоставляемом для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования;
- 4) об исполнительном органе государственной власти или органе местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, и о реквизитах данного решения;
- 5) об организаторе аукциона;
- 6) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 7) о виде здания (многоквартирный дом, или дом блокированной застройки, или объект индивидуального жилищного строительства), подлежащего строительству и эксплуатации в соответствии с договором, право на заключение которого является предметом аукциона;
- 8) 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 об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;
- 9) 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 жилищном законодательстве 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 6 настоящей статьи;
- 10) о начальной цене предмета аукциона;
- 11) о "шаге аукциона";
- 12) о форме заявки на участие в аукционе, порядке приема заявок, об адресе места приема заявок, о

датах и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

13) о размере и порядке внесения денежных средств в качестве задатка или обеспечения денежными средствами заявки на участие в аукционе, банковских реквизитах счета оператора, на электронной площадке которого проводится аукцион (далее - оператор электронной площадки), для перечисления указанных денежных средств;

14) о требованиях к участникам аукциона в соответствии с частью 3 или 4 настоящей статьи;

15) о размере арендной платы за земельный участок;

16) о наличии ограничений (обременений), установленных в отношении земельного участка;

17) о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), указанные в пункте 15 части 3 статьи 57³ настоящего Кодекса;

18) о способах и размере обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из договора, право на заключение которого является предметом аукциона.

11. Извещение о проведении аукциона размещается организатором аукциона на официальном сайте в сети "Интернет" не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Это извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов уставом поселения, уставом муниципального округа, уставом городского округа, по месту нахождения указанного в этом извещении земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

12. Обязательными приложениями к размещенному на официальном сайте в сети "Интернет" извещению о проведении аукциона являются:

1) проект договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования;

2) проект договора аренды земельного участка, предоставляемого для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования;

3) проект договора подключения (технологического присоединения) построенного в соответствии с договором здания к сетям инженерно-технического обеспечения.

13. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о проведении аукциона, вправе принять решение об отказе в проведении аукциона не позднее чем за пятнадцать дней до дня проведения аукциона. В течение трех дней со дня принятия данного решения организатор аукциона размещает на официальном сайте в сети "Интернет" и публикует в соответствии с частью 11 настоящей статьи извещение об отказе в проведении аукциона, а также извещает лиц, подавших заявки на участие в аукционе, об отказе в проведении аукциона.

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

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме. В заявке должны быть указаны банковские реквизиты счета для возврата денежных средств, внесенных в качестве задатка или обеспечения денежными средствами заявки на участие в аукционе;

2) документы, подтверждающие внесение денежных средств в качестве задатка или обеспечения денежными средствами заявки на участие в аукционе;

3) документы, указанные в частях 7 и 8 статьи 55²⁹ настоящего Кодекса.

15. Организатор аукциона не вправе требовать представление документов, которые не указаны в

части 14 настоящей статьи.

16. Прием заявок на участие в аукционе прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона. Заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока приема заявок, возвращается в день ее поступления заявителю.

17. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

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

19. Заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

- 1) непредставление определенных в соответствии с частью 14 настоящей статьи необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление денежных средств в качестве задатка или обеспечения денежными средствами заявки на участие в аукционе на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое не соответствует требованиям к участникам аукциона, установленным в статье 55²⁹ настоящего Кодекса.

20. Отказ в допуске к участию в аукционе по иным основаниям, за исключением указанных в части 19 настоящей статьи, не допускается.

21. Организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе. Протокол рассмотрения заявок должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, денежных средствах, внесенных в качестве задатков или обеспечений денежными средствами заявок на участие в аукционе, 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 с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня с даты их рассмотрения и не позднее чем на следующий день после даты его подписания размещается на официальном сайте в сети "Интернет".

22. Заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатором аукциона направляются уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе.

23. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший:

- 1) наибольшую цену предмета аукциона, указанного в части 5 и пункте 1 части 6 настоящей статьи;
- 2) наименьшую цену предмета аукциона, указанного в пункте 2 части 6 настоящей статьи.

24. Результаты аукциона оформляются протоколом о результатах аукциона, который составляется в форме электронного документа. Протокол о результатах аукциона не позднее одного рабочего дня со дня проведения аукциона подписывается организатором аукциона с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи, направляется победителю аукциона и размещается на официальном сайте в сети "Интернет". 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.

25. Договор, право на заключение которого являлось предметом аукциона, заключается с победителем 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 на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по цене предмета аукциона, предложенной победителем аукциона.

26. 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 единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший такую заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, информация о соответствии единственной заявки на участие в аукционе и подавшего ее заявителя требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона размещается на официальном сайте в сети "Интернет" в течение одного рабочего дня со дня ее рассмотрения. Этот заявитель не ранее чем через десять дней со дня размещения этой информации на официальном сайте в сети "Интернет", но не позднее чем через тридцать дней со дня ее размещения вправе заключить договор, право на заключение которого являлось предметом аукциона, а исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о проведении аукциона, обязаны заключить данный договор с этим заявителем на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по начальной цене предмета аукциона.

27. В случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается не состоявшимся. Если аукцион признан не состоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, этот участник аукциона не ранее чем через десять дней со дня размещения на официальном сайте в сети "Интернет" протокола рассмотрения заявок, но не позднее чем через тридцать дней со дня его размещения вправе заключить договор, право на заключение которого являлось предметом аукциона, а исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о проведении аукциона, обязаны заключить данный договор с этим участником аукциона на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по начальной цене предмета аукциона.

28. 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 троекратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона, указанного в части 5 или пункте 1 части 6 настоящей статьи, либо более низкую цену предмета аукциона, указанного в пункте 2 части 6 настоящей статьи, аукцион признается не состоявшимся. В случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине участия в нем единственного участника аукциона, этот участник аукциона не ранее чем через десять дней со дня размещения на официальном сайте в сети "Интернет" протокола о результатах аукциона, но не позднее чем через тридцать дней со дня его размещения вправе заключить договор, право на заключение которого являлось предметом аукциона, а исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о проведении аукциона, обязаны заключить данный договор с этим участником аукциона на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по начальной цене предмета аукциона.

29. В случае, если победитель аукциона уклонился от заключения договора, право на заключение которого являлось предметом аукциона, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о проведении аукциона, вправе обратиться в суд с требованием о возмещении убытков, причиненных уклонением победителя аукциона от заключения данного договора, или заключить этот договор с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, 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 этим участником аукциона.

30. Договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования заключается с победителем аукциона или иным лицом, имеющим право на заключение данного договора в соответствии с частями 26 - 29 настоящей статьи, одновременно с заключением договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и указанного в извещении о проведении аукциона на право заключения соответствующего договора.

31. До заключения договора, право на заключение которого являлось предметом аукциона, победитель аукциона или лицо, имеющее право заключить договор в соответствии с частями 26 - 29 настоящей статьи, должны предоставить обеспечение исполнения договора в соответствии с требованием, установленным в извещении о проведении аукциона.

32. При заключении договора, право на заключение которого являлось предметом аукциона, изменение условий договора на основании соглашения сторон данного договора или по требованию одной из его сторон не допускается.

33. Оператор электронной площадки обязан вернуть денежные средства, внесенные в качестве задатка или обеспечения денежными средствами заявки на участие в аукционе:

- 1) заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в течение пяти рабочих дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок;
- 2) заявителю, отзывавшему свою заявку на участие в аукционе, в течение пяти рабочих дней со дня регистрации отзыва заявки. При этом в случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок указанные денежные средства возвращаются в порядке, установленном для участников аукциона, не победивших в нем;
- 3) заявителям в течение пяти рабочих дней со дня принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решения об отказе в проведении аукциона;
- 4) участникам аукциона, не победившим в нем, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона;
- 5) лицам, имеющим право на заключение договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в соответствии с частями 26 - 28 настоящей статьи, в течение пяти рабочих дней со дня признания аукциона несостоявшимся.

34. Задаток, внесенный победителем аукциона, указанного в части 5 и пункте 1 части 6 настоящей статьи, засчитывается в счет оплаты цены за право заключить договор, право на заключение которого являлось предметом указанного аукциона. Оператор электронной площадки обязан вернуть внесенные победителем указанного в пункте 2 части 6 настоящей статьи аукциона в качестве обеспечения заявки денежные средства в течение пяти рабочих дней со дня подписания договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования.

35. Победителю аукциона, уклонившемуся от заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования и (или) договора аренды соответствующего земельного участка, денежные средства, внесенные им в качестве задатка или обеспечения денежными средствами заявки на участие в аукционе, не возвращаются.

36. В случаях, если аукцион признан не состоявшимся по причине принятия решения об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей либо если договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, право на заключение которых являлось предметом аукциона, не был заключен в сроки, предусмотренные настоящей статьей, организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.