

Статья 12.2. Юридические и иные действия, в том числе сделки, с земельными участками единого института развития и иными объектами недвижимого имущества единого института развития, земельными участками для целей развития туризма и иными объектами недвижимого имущества организации по развитию туризма

(Наименование в редакции федеральных законов от 23.06.2016 № 221-ФЗ, от 14.02.2024 № 17-ФЗ)

1. Единый институт развития вправе совершать следующие юридические и иные действия, в том числе сделки, с земельными участками единого института развития и иными объектами недвижимого имущества единого института развития:

- 1) продажа земельных участков единого института развития и расположенного на таких земельных участках имущества, указанного в подпункте "в" пункта 1 части 4 статьи 12 настоящего Федерального закона, предоставление земельных участков единого института развития в аренду для жилищного строительства по результатам аукционов, проводимых в порядке и на условиях, которые установлены статьями 39¹¹ и 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьями 16¹ и 16⁷ настоящего Федерального закона, а также передача в аренду, собственность земельных участков, образованных из этих земельных участков; 1¹) передача земельных участков единого института развития для комплексного развития территории в аренду лицу, с которым единым институтом развития заключен договор о комплексном развитии незастроенной территории в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ)
- 2) (Пункт утратил силу - Федеральный закон от 02.12.2019 № 401-ФЗ)
- 3) (Пункт утратил силу - Федеральный закон от 02.12.2019 № 401-ФЗ)
- 3¹) передача в аренду земельных участков единого института развития для жилищного строительства, комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, и (или) иного развития территорий по результатам аукционов, проводимых в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьями 39¹¹ и 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 16⁶⁻³ настоящего Федерального закона, а также передача лицам, которым переданы эти земельные участки единого института развития, в собственность или аренду земельных участков, образованных из этих земельных участков единого института развития; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 31.12.2017 № 506-ФЗ)
- 3²) передача в аренду (субаренду) земельных участков в границах территории, которая подлежит комплексному развитию с участием единого института развития в соответствии с настоящим Федеральным законом, по результатам аукциона, проводимого в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьями 39¹¹ и 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 16⁷⁻³ настоящего Федерального закона, а также передача лицам, которым переданы эти земельные участки, в собственность или аренду (субаренду) земельных участков, образованных из указанных земельных участков; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 31.12.2017 № 506-ФЗ)
- 4) (Пункт утратил силу - Федеральный закон от 02.12.2019 № 401-ФЗ)
- 5) продажа земельных участков единого института развития и расположенного на таких земельных участках имущества, указанного в подпункте "в" пункта 1 части 4 статьи 12 настоящего

Федерального закона, для строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, для создания парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, объектов инфраструктуры, иного строительства, а также предоставление в аренду таких земельных участков (в том числе с правом их выкупа), предоставление земельных участков единого института развития в аренду для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе строительство указанных объектов, на аукционах, проводимых в порядке, установленном статьями 39¹¹ и 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьями 16¹ и 16⁷ настоящего Федерального закона, передача в аренду, собственность земельных участков, образованных из этих земельных участков;

5¹) предоставление земельного участка единого института развития в аренду без проведения торгов в случае предоставления земельного участка для завершения строительства объекта незавершенного строительства, относящегося к объекту жилищного строительства или объекту инженерной инфраструктуры, возведенного на земельном участке, предоставленном в аренду в целях жилищного строительства, комплексного развития территории, собственнику такого объекта однократно для завершения строительства сроком до трех лет с определением размера арендной платы на основании отчета об оценке, подготовленного в соответствии с законодательством об оценочной деятельности; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 25.12.2023 № 627-ФЗ)

6) продажа объектов недвижимого имущества единого института развития способами, предусмотренными Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" для отчуждения находящихся в государственной собственности объектов недвижимого имущества;

7) передача земельных участков единого института развития, предназначенных для строительства объектов инфраструктуры, в безвозмездное пользование на срок строительства таких объектов;

8) передача земельных участков единого института развития, предназначенных для строительства общежитий, необходимых для обеспечения образовательной деятельности в федеральных государственных образовательных организациях высшего образования и профессиональных образовательных организациях, в безвозмездное пользование на срок строительства таких общежитий;

8¹) передача в соответствии с решением межведомственного коллегиального органа земельных участков единого института развития в безвозмездное пользование организации единого института развития на срок, определенный указанным решением, в целях создания наемных домов, иных объектов, помещения в которых предназначены для проживания граждан, или в иных целях жилищного строительства, определенных указанным решением; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 02.12.2019 № 401-ФЗ)

9) безвозмездная передача в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность земельных участков единого института развития (в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества):

а) занятых находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности объектами регионального или местного значения либо предназначенных в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории для размещения таких объектов;

б) расположенных в границах планируемых (изменяемых, вновь образуемых) территорий общего пользования, а также занятых находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности объектами обустройства территорий общего пользования (площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами и другими объектами);

в) занятых находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной

собственности и необходимыми для обеспечения образовательной деятельности в государственных или муниципальных образовательных организациях высшего образования и профессиональных образовательных организациях общежитиями либо предназначенных в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории для размещения таких общежитий;

г) предназначенных для создания парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, иного развития территорий, а также для других целей, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в том числе для формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества; (Дополнение подпунктом - Федеральный закон от 29.12.2015 № 405-ФЗ)

д) занятых находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности объектами недвижимого имущества; (Дополнение подпунктом - Федеральный закон от 02.12.2019 № 401-ФЗ)

10) продажа земельных участков единого института развития, на которых расположены объекты инфраструктуры, находящиеся в частной собственности и не подлежащие передаче в государственную или муниципальную собственность;

11) продажа земельных участков единого института развития, на которых расположены находящиеся в собственности граждан или юридических лиц объекты индивидуального жилищного строительства и иные объекты недвижимого имущества (за исключением многоквартирных домов), данным гражданам и юридическим лицам;

12) в установленных решениями или поручениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации случаях либо по решению или распоряжению Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации передача объектов недвижимого имущества единого института развития, земельных участков единого института развития в жилищной сфере, в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества единого института развития в жилищной сфере, а также иного имущества без проведения торгов в собственность (в том числе безвозмездно), аренду, безвозмездное пользование юридическим лицам либо публично-правовым образованиям (Российской Федерации, субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию);

13) предоставление права ограниченного пользования (сервитута) земельными участками единого института развития в порядке и на условиях, которые установлены гражданским законодательством и земельным законодательством;

14) передача земельных участков единого института развития в безвозмездное пользование кооперативам, безвозмездная передача земельных участков единого института развития в собственность кооперативов и собственность граждан, являющихся членами кооперативов, в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Федеральным законом;

15) принятие решений о согласии на образование земельных участков из земельных участков единого института развития, образование земельных участков из земельных участков единого института развития;

16) заключение в соответствии с земельным законодательством соглашений о перераспределении земельных участков единого института развития и находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков либо земельных участков единого института развития или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и находящихся в частной собственности земельных участков;

17) принятие решений о сносе объектов недвижимого имущества единого института развития, организация и финансирование работ, связанных со сносом объектов недвижимого имущества единого института развития, а также принятие решений о переносе сетей инженерно-технического обеспечения, демонтаже иного имущества единого института развития, организация и финансирование работ, связанных с переносом сетей инженерно-технического обеспечения,

демонтажем иного имущества единого института развития, включая заключение договоров, подачу и получение заявлений и других документов, связанных с такими сносом, переносом и демонтажем;

18) организация и финансирование работ, связанных с вырубкой лесных насаждений в соответствии с лесным законодательством, включая заключение договоров, подачу и получение заявлений и иных документов, связанных с такой вырубкой;

19) организация и финансирование выполнения инженерных изысканий в отношении земельных участков единого института развития, включая заключение договоров, подачу и получение заявлений и других документов, связанных с выполнением указанных инженерных изысканий;

20) (Пункт утратил силу - Федеральный закон от 29.12.2015 № 405-ФЗ)

21) организация и финансирование проведения экспертиз, обследований в отношении земельных участков единого института развития и иных объектов недвижимого имущества единого института развития, объектов капитального строительства, которые будут построены на земельных участках единого института развития, включая заключение договоров, подачу и получение заявлений и других документов, связанных с проведением данных экспертиз, обследований;

22) организация и финансирование работ, связанных с охраной и содержанием земельных участков единого института развития и иных объектов недвижимого имущества единого института развития, другого имущества единого института развития, а также освобождением земельных участков единого института развития и иных объектов недвижимости единого института развития от имущества третьих лиц, включая заключение договоров, подачу и получение заявлений и других документов, связанных с охраной и содержанием таких земельных участков и объектов;

23) организация и финансирование работ, связанных с проведением оценки земельных участков единого института развития и иных объектов недвижимого имущества единого института развития для установления их рыночной или иной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности в случаях, указанных в частях 5 - 8 статьи 16¹ настоящего Федерального закона, включая заключение договоров, подачу и получение заявлений и других документов, связанных с проведением указанной оценки;

24) организация и финансирование кадастровых работ в отношении земельных участков единого института развития, иных объектов недвижимого имущества единого института развития, включая заключение договоров на проведение кадастровых работ, подачу и получение заявлений и других документов, связанных с проведением кадастровых работ, согласование местоположения границ земельных участков в случаях и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

25) обращение с заявлениями о государственном кадастровом учете земельных участков единого института развития, иных объектов недвижимого имущества единого института развития, о снятии с государственного кадастрового учета земельных участков единого института развития, иных объектов недвижимого имущества единого института развития, о пересмотре кадастровой стоимости земельных участков единого института развития, иных объектов недвижимого имущества единого института развития;

26) обращение с заявлениями о внесении изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках единого института развития, об иных объектах недвижимого имущества единого института развития;

27) обращение с заявлениями о государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничений (обременений) права собственности Российской Федерации на земельные участки единого института развития, в том числе на земельные участки, образованные из этих земельных участков, и иные объекты недвижимого имущества единого института развития;

28) обращение с заявлениями о государственной регистрации прекращения прав лиц, не являющихся собственниками, на находящиеся в федеральной собственности земельные участки, в том числе земельные участки, образованные из этих земельных участков, на находящиеся в

федеральной собственности иные объекты недвижимого имущества в случае, если в отношении указанных земельных участков, иных объектов недвижимого имущества межведомственным коллегиальным органом принято решение, предусмотренное пунктом 2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона;

29) обращение с заявлениями о государственной регистрации возникновения или прекращения обременений земельных участков единого института развития и ограничений их использования;

30) получение сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, едином государственном реестре юридических лиц, едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, в отношении земельных участков единого института развития, иных объектов недвижимого имущества единого института развития;

31) обращение в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, с ходатайствами о переводе земельных участков единого института развития из одной категории в другую, с заявлениями о включении земельных участков единого института развития в границы населенных пунктов, об установлении или изменении вида разрешенного использования этих земельных участков;

32) обращение с заявлением о внесении изменений в документы территориального планирования муниципальных образований, в границах которых расположены земельные участки единого института развития, документы градостроительного зонирования таких муниципальных образований в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, финансирование работ по разработке проектов указанных изменений;

33) обращение с заявлением об утверждении документации по планировке территории, в границах которой расположены земельные участки единого института развития, или о внесении изменений в указанную документацию;

34) участие в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности в общественных обсуждениях или публичных слушаниях по проектам генеральных планов муниципальных образований, в границах которых расположены земельные участки единого института развития, документов градостроительного зонирования таких муниципальных образований, общественных обсуждениях или публичных слушаниях по проектам документации по планировке территории, в границах которой расположены земельные участки единого института развития, а также оспаривание в судебном порядке указанных документов территориального планирования, документации по планировке территории, решений об утверждении документов градостроительного зонирования;

35) проведение осмотра земельных участков единого института развития, объектов недвижимого имущества единого института развития, в том числе заключение договоров, составление других документов, связанных с проведением такого осмотра;

36) осуществление в соответствии с законодательством Российской Федерации мероприятий по получению технических условий подключения (технологического присоединения) объектов, которые будут построены на земельных участках единого института развития, к сетям инженерно-технического обеспечения и определению платы за подключение (технологическое присоединение) данных объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и получение иных сведений, включая заключение договоров, подачу и получение заявлений и других документов, связанных с осуществлением указанных мероприятий;

37) принятие решений об участии единого института развития в финансировании платы за подключение (технологическое присоединение) объектов, которые будут построены на земельных участках единого института развития, к сетям инженерно-технического обеспечения, включая заключение и исполнение договоров и соглашений, связанных с осуществлением такого финансирования;

- 38) осуществление совместно с застройщиками строительного контроля (в том числе за качеством работ, выполненных лицами, осуществляющими строительство) в соответствии с настоящим Федеральным законом и на условиях, предусмотренных договорами аренды земельных участков единого института развития или договорами безвозмездного пользования земельными участками единого института развития, заключенными в соответствии с настоящим Федеральным законом;
- 39) осуществление прав, предоставленных юридическому лицу при осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля в отношении земельных участков единого института развития, иных объектов недвижимого имущества единого института развития, другого имущества единого института развития;
- 40) обращение в уполномоченные государственные органы исполнительной власти, органы местного самоуправления, организации в связи с совершением единым институтом развития юридических и иных действий, в том числе сделок, с земельными участками единого института развития, иными объектами недвижимого имущества единого института развития, другим имуществом единого института развития, включая заключение договоров, подачу и получение заявлений и других документов, связанных с рассмотрением таких обращений;
- 41) обращение по вопросам защиты прав и охраняемых законом интересов Российской Федерации и единого института развития в отношении земельных участков единого института развития, иных объектов недвижимого имущества единого института развития, другого имущества единого института развития в арбитражные суды, суды общей юрисдикции и совершение всех процессуальных действий в таких судах в качестве истца, ответчика, третьего лица, заинтересованного лица, в том числе подписание искового заявления и отзыва на исковое заявление, заявления об обеспечении иска, передача дела в третейский суд, полный или частичный отказ от исковых требований и признание иска, изменение основания или предмета иска, заключение мирового соглашения и соглашения по фактическим обстоятельствам, передача своих полномочий представителя другому лицу (передоверие), а также подписание заявления о пересмотре судебных актов по новым или вновь открывшимся обстоятельствам, обжалование судебных актов арбитражного суда, получение присужденных денежных средств или иного имущества, участие в исполнительном производстве;
- 41¹) принятие решений о согласии на передачу лицами, с которыми заключены договоры аренды земельных участков единого института развития или договоры безвозмездного пользования такими земельными участками, прав и обязанностей по этим договорам третьим лицам в пределах срока действия этих договоров и с учетом требований к указанным лицам, установленных частью 3⁶ статьи 16¹, частью 21 статьи 16⁶, частью 19 статьи 16⁶⁻¹, частью 19 статьи 16⁶⁻² настоящего Федерального закона; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)
- 41²) принятие решений о согласии на передачу в залог арендных прав на земельные участки единого института развития лицами, с которыми заключены договоры аренды указанных земельных участков, третьим лицам в пределах срока действия этих договоров; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)
- 41³) осуществление реконструкции, капитального и (или) текущего ремонта объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках единого института развития; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 02.12.2019 № 401-ФЗ)
- 42) иные предусмотренные настоящим Федеральным законом юридические и иные действия, в том числе сделки, в отношении земельных участков единого института развития, иных объектов недвижимого имущества единого института развития, другого имущества единого института развития.
- 1¹. Организация по развитию туризма вправе совершать следующие юридические и иные действия, в том числе сделки, с земельными участками для целей развития туризма:
- 1) предоставление земельных участков для целей развития туризма в аренду для создания объектов

туристской инфраструктуры по результатам аукционов, проводимых в порядке и на условиях, которые установлены статьями 39¹¹ - 39¹³ Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьями 16¹, 16¹⁻¹ и 16⁷ настоящего Федерального закона, а также передача в аренду земельных участков, образованных из земельных участков для целей развития туризма;

2) передача в соответствии с решением межведомственного коллегиального органа земельных участков для целей развития туризма в безвозмездное пользование лицам, указанным в пункте 4 части 5 статьи 3¹ настоящего Федерального закона, для строительства (реконструкции) инженерной и транспортной инфраструктур, объектов, предназначенных для обеспечения функционирования объектов туристской инфраструктуры, на срок их строительства (реконструкции);

3) юридические и иные действия, в том числе сделки, с земельными участками организации по развитию туризма и иными объектами недвижимого имущества организации по развитию туризма, указанные в пунктах 7, 13, 15, 17 - 19, 21 - 38 и 40 - 41³ части 1 настоящей статьи.

(Дополнение частью - Федеральный закон от 14.02.2024 № 17-ФЗ)

2. Единый институт развития при исполнении функций агента Российской Федерации в соответствии с настоящим Федеральным законом не вправе совершать юридические и иные действия, в том числе сделки, с земельными участками единого института развития, иными объектами недвижимого имущества единого института развития, другим имуществом единого института развития, не указанные в части 1 настоящей статьи, за исключением случаев, если Российской Федерацией единому институту развития выдана доверенность на совершение таких действий.

2¹. Организация по развитию туризма при исполнении функций агента Российской Федерации в соответствии с настоящим Федеральным законом не вправе совершать юридические и иные действия, в том числе сделки, с земельными участками для целей развития туризма, не указанные в части 1¹ настоящей статьи. (Дополнение частью - Федеральный закон от 14.02.2024 № 17-ФЗ)

3. Единый институт развития осуществляет права и исполняет обязанности по договорам, заключенным им в соответствии с настоящим Федеральным законом в отношении земельных участков единого института развития, в том числе земельных участков, образованных из этих земельных участков, иных объектов недвижимого имущества единого института развития, другого имущества единого института развития, иным заключенным в соответствии с настоящим Федеральным законом договорам, соглашениям до полного исполнения сторонами обязательств по таким договорам, соглашениям либо до расторжения таких договоров, соглашений по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3¹. Организация по развитию туризма осуществляет права и исполняет обязанности по договорам, заключенным в соответствии с настоящим Федеральным законом в отношении земельных участков для целей развития туризма, иным заключенным в соответствии с настоящим Федеральным законом договорам, соглашениям до полного исполнения сторонами обязательств по договорам, соглашениям либо до расторжения договоров, соглашений по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации. (Дополнение частью - Федеральный закон от 14.02.2024 № 17-ФЗ)

4. По договорам аренды земельных участков единого института развития, земельных участков для целей развития туризма, иных объектов недвижимого имущества единого института развития, другого имущества единого института развития или договорам безвозмездного пользования земельными участками единого института развития, земельными участками для целей развития туризма либо договорам безвозмездного пользования объектами недвижимого имущества единого института развития, другим имуществом единого института развития, заключенным с организациями, указанными в части 4 статьи 15 настоящего Федерального закона, до даты принятия межведомственным коллегиальным органом решения, предусмотренного пунктом 2 или 2³ части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, единый институт развития, организация по развитию

туризма осуществляют права и исполняют обязанности по таким договорам, а также в соответствии со статьей 15 настоящего Федерального закона осуществляют досрочное расторжение таких договоров.

5. В целях исполнения единым институтом развития, организацией по развитию туризма функций агента Российской Федерации, предусмотренных частью 1 статьи 12¹ настоящего Федерального закона, единый институт развития, организация по развитию туризма для обеспечения исполнения заключенных с третьими лицами договоров вправе передавать указанным лицам, в том числе уполномоченным представителям юридических лиц, с которыми заключены эти договоры, осуществление отдельных юридических и иных действий, предусмотренных пунктами 24 - 29 и 31 части 1 настоящей статьи, на основании доверенности, оставаясь ответственными за действия указанных лиц перед Российской Федерацией. (Дополнение частью - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

(Дополнение статьей - Федеральный закон от 24.11.2014 № 356-ФЗ)