

Статья 16.1. Особенности продажи земельных участков единого института развития, передачи земельных участков единого института развития в аренду или безвозмездное пользование по результатам аукционов на право заключения соответствующих договоров, особенности заключения единым институтом развития договоров о компл

(Наименование в редакции федеральных законов от 08.03.2015 № 48-ФЗ; от 29.12.2015 № 405-ФЗ; от 23.06.2016 № 221-ФЗ)

1. Извещения о проведении аукционов по продаже земельных участков единого института развития или аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития, информация о результатах таких аукционов в случаях, предусмотренных пунктами 1 - 4 части 1 статьи 12² настоящего Федерального закона, информационные сообщения о продаже объектов недвижимого имущества единого института развития одновременно с земельными участками единого института развития, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества единого института развития, и об итогах этой продажи в случае, предусмотренном пунктом 6 части 1 статьи 12² настоящего Федерального закона, подлежат размещению на официальном сайте единого института развития в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации. Извещения о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития, указанных в пунктах 1 - 4 части 1 статьи 12² настоящего Федерального закона, наряду со сведениями, предусмотренными статьей 39¹¹ Земельного кодекса Российской Федерации, могут содержать следующие сведения:

- 1) требования к параметрам и характеристикам планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрам застройки территории, характеристикам развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимым для развития территории, при подготовке документации по планировке территории;
- 2) минимальный объем осуществления жилищного строительства (общей площади жилых помещений в объектах, подлежащих строительству) в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, в том числе с указанием доли стандартного жилья, иные технико-экономические показатели жилищного строительства, требования к используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, жилищного строительства;
- 3) срок аренды земельных участков единого института развития, а также земельных участков, образованных из земельных участков единого института развития, предоставленных для комплексного освоения территории; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)
- 4) право лица, с которым заключен договор аренды земельного участка единого института развития, выкупить такой земельный участок и (или) земельный участок, образованный из него, по указанной в данном договоре цене при условии, что это лицо не имеет задолженности по арендной плате и (или) неустойке (пеням) по договору аренды такого земельного участка и этим лицом выполнены все предусмотренные настоящим Федеральным законом и данным договором условия для реализации такого права. (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 23.06.2016 № 221-ФЗ)

1¹. В случае, если в соответствии с настоящим Федеральным законом с лицом заключен договор аренды земельного участка единого института развития в жилищной сфере для комплексного освоения территории, предусматривающий указанное в пункте 4 части 1 настоящей статьи право выкупа земельного участка, образованного из такого земельного участка, реализация указанного права допускается только после утверждения документации по планировке территории и образования такого земельного участка в соответствии с ней. (Дополнение частью - Федеральный закон от 23.06.2016 № 221-ФЗ)

2. Извещения о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития, указанных в пункте 5 части 1 статьи 12² настоящего Федерального закона, наряду со сведениями, предусмотренными статьей 39¹¹ Земельного кодекса Российской Федерации, могут содержать следующие сведения:

- 1) способы обеспечения обязательств по строительству объектов, осуществляющих производство экологически чистых и имеющих высокую энергетическую эффективность строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, либо по созданию парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, а также осуществлению иного строительства, их объем;
- 2) максимальные сроки подготовки документации по планировке территории в границах земельного участка, если необходима подготовка такой документации для размещения объектов, осуществляющих производство экологически чистых и имеющих высокую энергетическую эффективность строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, либо по созданию парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов;
- 3) максимальные сроки осуществления строительства объектов, осуществляющих производство экологически чистых и имеющих высокую энергетическую эффективность строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, либо создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов в соответствии с утвержденной органами государственной власти субъекта Российской Федерации концепцией создания промышленного парка, технопарка или бизнес-инкубатора;
- 4) требования к видам объектов, которые осуществляют производство экологически чистых и имеющих высокую энергетическую эффективность строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, либо требования к созданию и деятельности промышленного парка, технопарка или бизнес-инкубатора, предусмотренные утвержденной органами государственной власти субъекта Российской Федерации концепцией создания промышленного парка, технопарка или бизнес-инкубатора;
- 5) минимальный объем капитальных вложений застройщика в строительство объектов, осуществляющих производство экологически чистых и имеющих высокую энергетическую эффективность строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, или в создание промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов либо минимальный объем капитальных вложений первой очереди строительства согласно концепции их создания, утвержденной органами государственной власти субъекта Российской Федерации; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 30.12.2012 № 290-ФЗ)
- 6) срок аренды земельных участков единого института развития, а также земельных участков, образованных из земельных участков единого института развития, предоставленных для комплексного освоения территории; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)
- 7) право лица, с которым заключен договор аренды земельного участка единого института развития, выкупить такой земельный участок и (или) земельный участок, образованный из него, по указанной в данном договоре цене при условии, что это лицо не имеет задолженности по арендной плате и (или) неустойке (пеням) по договору аренды такого земельного участка и этим лицом выполнены все предусмотренные настоящим Федеральным законом и данным договором условия для реализации

такого права. (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 23.06.2016 № 221-ФЗ)

2¹. В случае, если в соответствии с настоящим Федеральным законом с лицом заключен договор аренды земельного участка единого института развития в жилищной сфере 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, предусматривающий указанное в пункте 7 части 2 настоящей статьи право выкупа земельного участка, образованного из такого земельного участка, реализация указанного права допускается только после получения разрешения на строительство предусмотренных настоящей частью объектов капитального строительства. (Дополнение частью - Федеральный закон от 23.06.2016 № 221-ФЗ)

2². В случае, если в соответствии с настоящим Федеральным законом с лицом заключен договор аренды земельного участка единого института развития в жилищной сфере для комплексного освоения территории, предусматривающий указанное в пункте 7 части 2 настоящей статьи право выкупа земельного участка, образованного из земельного участка единого института развития в жилищной сфере, реализация указанного права допускается только после утверждения документации по планировке территории, образования земельного участка из земельного участка единого института развития в жилищной сфере в соответствии с ней и утверждения проектной документации для размещения объекта капитального строительства в границах такого земельного участка. (Дополнение частью - Федеральный закон от 23.06.2016 № 221-ФЗ)

3. Допускается проведение аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития, которые указаны в пунктах 1 - 5 части 1 статьи 12² настоящего Федерального закона и на которых расположены объекты недвижимого имущества единого института развития, подлежащие сносу. В указанном случае решение единого института развития о проведении аукциона на право заключения договоров аренды таких земельных участков, извещения, предусмотренные частями 1 и 2 настоящей статьи, должны предусматривать необходимость сноса объектов недвижимого имущества единого института развития и обязательства единого института развития по обеспечению выполнения работ по сносу объектов недвижимого имущества единого института развития за счет средств единого института развития. В случае, если предусматривается заключение договоров о комплексном освоении территории в отношении таких земельных участков единого института развития, указанные договоры должны включать в себя обязательства единого института развития по обеспечению выполнения работ по сносу объектов недвижимого имущества единого института развития за счет средств единого института развития.

3¹. (Дополнение частью - Федеральный закон от 24.11.2014 № 356-ФЗ) (Утратила силу - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

3². (Дополнение частью - Федеральный закон от 24.11.2014 № 356-ФЗ) (Утратила силу - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

3³. (Дополнение частью - Федеральный закон от 24.11.2014 № 356-ФЗ) (Утратила силу - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

3⁴. (Дополнение частью - Федеральный закон от 24.11.2014 № 356-ФЗ) (Утратила силу - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

3⁵. (Дополнение частью - Федеральный закон от 24.11.2014 № 356-ФЗ) (Утратила силу - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

3⁶. В случае, если при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка единого института развития были установлены обязательные требования, предусмотренные статьей 16⁷ настоящего Федерального закона, права и обязанности по договору аренды земельного участка единого института развития, заключенному по результатам такого аукциона, могут быть переданы в пределах срока договора аренды с согласия единого института развития арендатором земельного участка третьему лицу, которое соответствует указанным обязательным требованиям,

при условии представления в единый институт развития в целях подтверждения соответствия данного лица указанным обязательным требованиям документов, предусмотренных статьей 16⁷ настоящего Федерального закона. Сделки по передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка единого института развития, заключенные с нарушением требований настоящей части, считаются ничтожными. (Дополнение частью - Федеральный закон от 24.11.2014 № 356-ФЗ)

4. (Дополнение частью - Федеральный закон от 30.12.2012 № 290-ФЗ) (Утратила силу - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

5. Земельные участки единого института развития, объекты недвижимого имущества единого института развития подлежат обязательной оценке для установления их рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности в следующих случаях:

1) продажа земельных участков единого института развития, предоставление в аренду земельных участков единого института развития, за исключением случаев, предусмотренных частью 5¹ настоящей статьи, для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, 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, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе строительство указанных объектов, а также продажа объектов недвижимого имущества единого института развития одновременно с земельными участками единого института развития, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества единого института развития, в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" для отчуждения находящихся в государственной собственности объектов недвижимого имущества;

1¹) продажа земельных участков единого института развития, образованных из земельного участка, предоставленного единым институтом развития для комплексного освоения территории, лицу, с которым был заключен договор безвозмездного пользования таким земельным участком; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 08.06.2015 № 142-ФЗ)

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

3) (Пункт утратил силу - Федеральный закон от 02.12.2019 № 401-ФЗ)

4) (Пункт утратил силу - Федеральный закон от 23.06.2016 № 221-ФЗ)

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

5¹. Продажа земельного участка единого института развития лицу, с которым заключен договор аренды такого земельного участка или договор аренды земельного участка, из которого образован такой земельный участок, осуществляется по цене, указанной в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка единого института развития. В извещении о проведении аукциона указывается стоимость выкупа одного квадратного метра земельного участка или порядок ее определения (расчета) (далее - выкупная стоимость). При этом указанная в извещении выкупная стоимость не может быть менее цены, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Цена продажи земельного участка, который образован из предоставленного в аренду земельного участка единого института развития, рассчитывается как произведение выкупной стоимости одного квадратного метра земельного участка, из которого такой земельный участок образован, на площадь образованного земельного участка. (Дополнение частью - Федеральный закон от 23.06.2016 № 221-ФЗ)

6. С даты принятия межведомственным коллегиальным органом решения, указанного в пункте 2

части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, единый институт развития вправе обеспечивать проведение оценки земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, для установления их рыночной или иной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. (Дополнение частью - Федеральный закон от 24.11.2014 № 356-ФЗ)

7. С даты принятия межведомственным коллегиальным органом решения, указанного в пункте 2¹ части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, единый институт развития вправе обеспечивать проведение оценки земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для установления их рыночной или иной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. (Дополнение частью - Федеральный закон от 24.11.2014 № 356-ФЗ)

8. Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и в отношении которых принято решение, предусмотренное пунктом 2¹ части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, подлежат обязательной оценке для установления их рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности в случаях, предусмотренных частью 5 настоящей статьи. (Дополнение частью - Федеральный закон от 24.11.2014 № 356-ФЗ)

9. Участниками аукциона на право заключения договора аренды, договора безвозмездного пользования в отношении земельных участков единого института развития для комплексного освоения территории могут быть только юридические лица. (Дополнение частью - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

10. Для участия в аукционе по продаже земельных участков единого института развития, аукционе на право заключения договора аренды, договора безвозмездного пользования в отношении земельных участков единого института развития заявители, являющиеся юридическими лицами, зарегистрированными в соответствии с законодательством Российской Федерации, наряду с документами, предусмотренными статьей 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации, представляют выписку из единого государственного реестра юридических лиц. (Дополнение частью - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

11. Начальная цена предмета аукциона по продаже земельного участка единого института развития, начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка единого института развития определяются на основании результатов оценки рыночной стоимости земельного участка единого института развития в соответствии с частью 5 настоящей статьи. В случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка единого института развития для комплексного освоения территории начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка единого института развития (размер первого арендного платежа), размер ежегодной арендной платы определяются на основании результатов оценки рыночной стоимости земельного участка единого института развития в соответствии с частью 5 настоящей статьи. (Дополнение частью - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

12. "Шаг аукциона" устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены аукциона. (Дополнение частью - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

13. Договор аренды, договор безвозмездного пользования в отношении земельного участка единого института развития, в том числе предоставляемого для комплексного освоения территории в соответствии с настоящим Федеральным законом, заключаются на срок, указанный в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды, договора безвозмездного пользования в отношении земельного участка единого института развития. При этом срок аренды, срок безвозмездного пользования в отношении земельного участка единого института развития, в том числе предоставляемого для комплексного освоения территории в соответствии с настоящим Федеральным законом, а также земельного участка, образованного из такого земельного участка,

устанавливаются без учета ограничений, указанных в пунктах 8 - 10, 12 статьи 39⁸ Земельного кодекса Российской Федерации. (Дополнение частью - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

14. Лицо, которому земельный участок единого института развития передан в аренду или в безвозмездное пользование для комплексного освоения территории в соответствии с настоящим Федеральным законом, вправе передать права и обязанности по договору аренды указанного земельного участка единого института развития или договору безвозмездного пользования указанным земельным участком единого института развития другому лицу только в случае одновременной передачи этим лицом прав и обязанностей по договору о комплексном освоении территории. При этом передача арендатором или пользователем земельных участков, образованных из земельного участка единого института развития, переданного для комплексного освоения территории, прав и обязанностей по договорам аренды указанных земельных участков или договорам безвозмездного пользования указанными земельными участками допускается одновременно в отношении всех образованных земельных участков. (Дополнение частью - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

15. При проведении единым институтом развития аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении земельных участков единого института развития для комплексного освоения территории, а также аукционов по продаже земельных участков единого института развития допускается объединение двух и более земельных участков единого института развития в один лот аукциона. (Дополнение частью - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

16. При проведении единым институтом развития аукционов по продаже земельных участков единого института развития, на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении земельных участков единого института развития не применяются положения пунктов 4 - 7, подпунктов 3 и 9 пункта 8, пунктов 19 и 20 статьи 39¹¹ и пункта 3 статьи 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации. (Дополнение частью - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

17. Заявители в письменной форме декларируют отсутствие сведений о них, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в реестре недобросовестных участников аукциона, предусмотренном пунктом 27 статьи 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации. Единый институт развития при рассмотрении заявок на участие в аукционе осуществляет проверку сведений, представленных заявителями в соответствии с настоящей частью. (Дополнение частью - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

18. Условиями договора о комплексном освоении территории, заключенного единым институтом развития с лицом, которому земельный участок единого института развития передается в аренду, безвозмездное пользование, являются условия, предусмотренные пунктами 1 - 4, 8 и 9 части 5 статьи 46⁴ Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также следующие условия:

1) обязательство лица, с которым единым институтом развития заключен договор о комплексном освоении территории, осуществить мероприятия по комплексному освоению территории, в том числе вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства, в соответствии с графиками осуществления каждого мероприятия в предусмотренные указанными графиками сроки;

2) обязательство лица, с которым единым институтом развития заключен договор о комплексном освоении территории, осуществить на земельном участке единого института развития, в отношении которого заключен этот договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка единого института развития, строительство объектов инфраструктуры в соответствии с проектом планировки территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 16³ настоящего Федерального закона. В случае, если земельные участки, образованные из такого земельного участка единого института развития, планируется передать в собственность субъекта

Российской Федерации или муниципальную собственность в соответствии с частью 2 статьи 16³ настоящего Федерального закона, с даты принятия решения об указанной передаче стороны обязаны заключить дополнительное соглашение к договору о комплексном освоении территории, предусматривающее исключение земельных участков, подлежащих указанной передаче, из графиков осуществления мероприятий по комплексному освоению территории;

3) способы и размер обеспечения исполнения обязательств по комплексному освоению территории в границах земельного участка единого института развития.

(Дополнение частью - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

19. Договор о комплексном освоении территории, заключенный единым институтом развития, может быть расторгнут по решению суда, а также по иным основаниям, установленным этим договором.

(Дополнение частью - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

20. Единый институт развития представляет для включения в реестр недобросовестных участников аукциона, ведение которого осуществляется в соответствии со статьей 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на ведение указанного реестра, предусмотренные пунктом 3¹ части 3 статьи 3 настоящего Федерального закона сведения. (Дополнение частью - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

21. Единый институт развития вправе отказаться от договора (исполнения договора) аренды земельного участка единого института развития, в том числе от договора (исполнения договора) аренды, заключенного на срок более чем пять лет, в случае невнесения арендатором арендной платы более трех раз подряд по истечении установленного указанным договором аренды срока ее внесения. (Дополнение частью - Федеральный закон от 29.12.2015 № 405-ФЗ)

22. (Дополнение частью - Федеральный закон от 29.12.2015 № 405-ФЗ) (Утратила силу - Федеральный закон от 23.06.2016 № 221-ФЗ)

23. В случае, предусмотренном частью 21 настоящей статьи, договор аренды земельного участка считается расторгнутым с момента получения арендатором уведомления единого института развития об одностороннем отказе от договора (исполнения договора) аренды. (Дополнение частью - Федеральный закон от 29.12.2015 № 405-ФЗ)