

Статья 16.6. 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 38-1 и 38-2 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 и (или) жилых домов блокированной застройки, 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) индивидуальных жилых домов, 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 N 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 38-1 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 16-1 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 38-1 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, а также в случае, если до истечения установленного срока не поступило ни одной заявки на участие в таком аукционе либо ни один из заявителей не был допущен к участию в таком аукционе, 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 38-1 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, а также в случае, если до истечения установленного срока не поступило ни одной заявки на участие в таком аукционе либо ни один из заявителей не был допущен к участию в таком аукционе, 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 (технологическом присоединении) 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 (технологическом присоединении) 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,