

Статья 16.6.1. Особенности заключения по результатам

аукционов договоров аренды земельных участков Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства

1. Договоры аренды земельных участков Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, 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 аренды земельных участков Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, проводятся в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, а именно:

1) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, в которых предусматривается определенное в соответствии с частью 11 настоящей статьи минимальное общее количество жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежащих продаже по цене, не превышающей цены, определенной по результатам таких аукционов, в сроки, предусмотренные частью 34 статьи 16-6 настоящего Федерального закона;

2) определенного в соответствии с частью 11 настоящей статьи минимального общего количества 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 статьи 16-6 настоящего Федерального закона.

4. В случае проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков Фонда для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства наряду со строительством многоквартирных домов и жилых домов, указанных в части 3 настоящей статьи, допускается строительство иных объектов

жилищного строительства и других объектов недвижимого имущества, предусмотренных документацией по планировке территории.

5. Победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, 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, за исключением случая, предусмотренного частью 6 настоящей статьи. При этом указанная минимальная цена не может превышать начальную цену аукциона.

6. В случае, если при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, цена продажи жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения снижена до пятидесяти процентов от начальной цены аукциона и указанную цену подтвердили два и более участника, указанная цена фиксируется и проводится аукцион по продаже права на заключение такого договора аренды в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 4 настоящего Федерального закона. В этом случае победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокий размер арендной платы за земельный участок.

7. Существенными условиями договора аренды земельного участка Фонда для строительства в минимально требуемом объеме 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 в минимально требуемом объеме 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 договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса построить и передать гражданину, который включен в список граждан, утвержденный в соответствии с частью 20 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 статьи 16-6 настоящего Федерального закона, 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 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 20 настоящей статьи список граждан, в сроки, предусмотренные частью 34 статьи 16-6 настоящего Федерального закона;

6) арендная плата за земельный участок Фонда;

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

8) срок действия этого договора;

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

8. Существенными условиями договора аренды земельного участка Фонда для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства наряду с условиями, указанными в части 7 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 аренду, 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 лица, с которым заключен этот договор, осуществить строительство не указанных в части 3 настоящей статьи объектов жилищного строительства и иных объектов недвижимого имущества, предусмотренных проектом планировки территории, максимальный срок осуществления строительства таких объектов;

5) обязательство Фонда передать без проведения аукциона в аренду лицу, с которым заключен этот договор, земельные участки, образованные из земельного участка Фонда, предоставленного для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства.

9. Начальная цена аукциона на право заключения договора аренды

земельного участка Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, 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. В случае, предусмотренном частью 6 настоящей статьи, начальный размер арендной платы за земельный участок определяется в соответствии с частью 11 настоящей статьи.

10. Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, 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 9 настоящей статьи;
- 3) 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 20 настоящей статьи, в сроки, предусмотренные частью 34 статьи 16-6 настоящего Федерального закона;
- 4) существенные условия договора аренды земельного участка Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса или договора аренды земельного участка Фонда для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, в том числе срок аренды земельного участка Фонда;
- 5) способы и размер обеспечения заявки на участие в аукционе;
- 6) способы обеспечения выполнения обязательств, предусмотренные пунктом 7 части 7 настоящей статьи, и их объем.

11. Минимальное общее количество жилых помещений в

многоквартирных домах и (или) жилых домах блокированной застройки, минимальное общее количество индивидуальных жилых домов, указанных в части 3 настоящей статьи, размер арендной платы за земельный участок Фонда определяются Фондом на основании отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка Фонда, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

12. Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, может содержать сведения, предусмотренные частью 1 статьи 16-1 настоящего Федерального закона.

13. Организатор аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, 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", за исключением случая, предусмотренного частью 6 настоящей статьи.

14. Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, информация о результатах аукциона публикуются организатором аукциона в официальном печатном издании, определенном попечительским советом Фонда, и размещаются на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

15. В случае, если аукцион на право заключения договора аренды земельного участка Фонда для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, 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 в минимально требуемом объеме жилья экономического класса или договор аренды земельного участка Фонда для его комплексного освоения в целях строительства в минимально

требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства 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.

16. В соответствии с условиями, предусмотренными пунктом 3 части 8 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.

17. В случае, если в соответствии с условиями, предусмотренными пунктом 3 части 8 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 аренды земельного участка Фонда для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, существенными условиями этого договора являются максимальный срок выполнения обязательства по передаче объектов инфраструктуры по окончании строительства в государственную или муниципальную собственность, условия такой передачи.

18. Для определения условий, предусмотренных пунктом 3 части 8 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.

19. При обороте земельных участков Фонда, переданных в аренду для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, к новым правообладателям переходят обязанности по выполнению требований,

предусмотренных частями 7, 8 и 17 настоящей статьи. При этом оборот земельных участков Фонда допускается с согласия Фонда.

20. Для обеспечения выполнения лицом, которому земельный участок Фонда передан в аренду для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, обязательств, предусмотренных пунктом 3 части 7 настоящей статьи,