



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в Федеральный закон
«О содействии развитию и повышению эффективности
управления в жилищной сфере и о внесении изменений
в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
и отдельные законодательные акты Российской Федерации**

Принят Государственной Думой

20 ноября 2019 года

Одобен Советом Федерации

25 ноября 2019 года

Статья 2

Внести в Федеральный закон от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 30, ст. 3617; № 49, ст. 5723; 2009, № 19, ст. 2281; № 52, ст. 6419; 2010, № 22, ст. 2695; № 30, ст. 3996, 3997; 2011, № 1, ст. 19; № 25, ст. 3531; № 29, ст. 4291; № 30, ст. 4562, 4592; № 49, ст. 7027; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7615, 7643; 2013, № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4072; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4260; № 48, ст. 6637; 2015, № 10, ст. 1418; № 24, ст. 3369; № 29, ст. 4342, 4351; № 48, ст. 6723; 2016, № 1, ст. 25; № 22, ст. 3097; № 26, ст. 3890; 2018, № 1, ст. 39, 90) следующие изменения:

1) в статье 3:

а) часть 1 изложить в следующей редакции:

«1. Целями предусмотренной настоящим Федеральным законом деятельности единого института развития являются содействие развитию жилищного строительства, содействие иному развитию территорий, включая создание парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, для формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, в том числе безопасных и благоприятных условий проживания для всех категорий граждан.»;

б) в части 2:

пункт 1 дополнить словами «, развития рынка найма (аренды) гражданами (юридическими лицами) помещений, предназначенных для проживания»;

в пункте 2 слова «развитию деятельности» заменить словами «развитию городской среды, развитию деятельности», слова «, в том числе по подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории» исключить;

пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3) оказание содействия обустройству территорий городских населенных пунктов, городских поселений и городских округов, городов федерального значения, используемых гражданами, проживающими на территориях таких поселений и округов, городов федерального значения.»;

пункты 4 и 5 признать утратившими силу;

в) в части 3:

пункты 1¹ - 1³ признать утратившими силу;

в пункте 3 слова «, объектов инфраструктуры» заменить словами «и (или) объектов инженерной инфраструктуры (в том числе объектов инфраструктуры связи), объектов социальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры (далее - объекты инфраструктуры)»;

дополнить пунктом 5² следующего содержания:

«5²) осуществляет в соответствии с решением межведомственного коллегиального органа передачу земельных участков единого института развития в безвозмездное пользование организациям единого института развития в жилищной сфере, указанным в статье 3 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - организация единого института развития), на срок, определенный решением межведомственного коллегиального органа, в целях создания наемных домов, иных объектов, помещения в которых предназначены для проживания граждан, или в иных целях жилищного строительства, определенных данным решением;»;

в пункте 6³ слова «безвозмездную передачу земельных участков единого института развития в жилищной сфере, в том числе с расположенными на них объектами» заменить словами «передачу земельных участков единого института развития в жилищной сфере, объектов», после слова «собственность» дополнить словами «(в том числе безвозмездно)»;

пункт 12 признать утратившим силу;

в пункте 12¹ слова «в собственность» заменить словами «право собственности на», после слов «в жилищной сфере» дополнить словами «либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал»;

пункт 14 признать утратившим силу;

пункт 15 изложить в следующей редакции:

«15) оказывает содействие органам государственной власти и органам местного самоуправления, юридическим лицам в области развития городской среды, территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории;»;

в пункте 16 слово «маркетинг,» и слова «, рынка строительных материалов, рынка изделий и конструкций, их производства для целей жилищного строительства, а также осуществляет рекламно-выставочную

деятельность для обеспечения реализации целей и задач, предусмотренных настоящим Федеральным законом» исключить;

пункты 17 и 18 признать утратившими силу;

дополнить пунктом 18¹⁻¹ следующего содержания:

«18¹⁻¹) осуществляет реконструкцию, капитальный и (или) текущий ремонт объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках единого института развития;»;

в пункте 18³ слово «проекты» заменить словами «предложения о внесении»;

г) часть 3¹ после слов «в жилищной сфере» дополнить словами «либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал,»;

2) в статье 11:

а) часть 5 дополнить пунктом 2¹ следующего содержания:

«2¹) копии документов о результатах контрольных мероприятий по проверке использования земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества;»;

б) часть 6 дополнить предложением следующего содержания: «При отсутствии у федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, на дату получения указанного в настоящей части запроса документа,

предусмотренного пунктом 2¹ части 5 настоящей статьи, данный федеральный орган исполнительной власти осуществляет контрольные мероприятия по проверке использования земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества и направляет такой документ направившему такой запрос органу государственной власти субъекта Российской Федерации, единому институту развития в срок, не превышающий сорока пяти рабочих дней.»;

в) части 6⁸ - 6¹⁰ признать утратившими силу;

г) пункт 2² части 7 после слов «в жилищной сфере» дополнить словами «либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал.»;

д) в части 8:

пункты 7 и 9 признать утратившими силу;

пункт 11 после слов «в жилищной сфере» дополнить словами «либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал.»;

дополнить пунктом 14 следующего содержания:

«14) передачи земельных участков единого института развития в безвозмездное пользование организации единого института развития в жилищной сфере с указанием сроков и целей такой передачи (для создания наемных домов, иных объектов, помещения в которых

предназначены для проживания граждан, или в иных целях жилищного строительства).»;

3) в статье 12:

а) в части 1:

пункт 2² после слов «в жилищной сфере» дополнить словами «либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал.»;

пункт 3¹ после слов «в жилищной сфере» дополнить словами «либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал.»;

б) в части 4:

в пункте 1:

подпункт «е» дополнить словами «либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал.»;

пункт 4 признать утратившим силу;

дополнить пунктом 9 следующего содержания:

«9) поручение единому институту развития после передачи ему земельного участка, находящегося в федеральной собственности, осуществить передачу указанного земельного участка в безвозмездное пользование организации единого института развития, сроки и цели такой

передачи (для создания наемных домов, иных объектов, помещения в которых предназначены для проживания граждан, или в иных целях жилищного строительства).»;

в) дополнить частями 5² - 5⁴ следующего содержания:

«5². Предусмотренная пунктом 9 части 4 настоящей статьи передача земельного участка, находящегося в федеральной собственности, должна быть осуществлена в срок не более чем десять рабочих дней со дня принятия решения межведомственным коллегиальным органом. Договор безвозмездного пользования земельным участком единого института развития, заключаемый с организацией единого института развития, должен предусматривать цели передачи земельного участка, соответствующие принятому межведомственным коллегиальным органом решению. Срок действия такого договора определяется в соответствии с указанным решением. В случае отсутствия утвержденной документации по планировке территории, предусмотренной законодательством о градостроительной деятельности, при необходимости ее наличия такой договор должен предусматривать обязанность организации единого института развития обеспечить утверждение данной документации не позднее трех лет со дня заключения такого договора. Организация единого института развития не вправе передавать свои права и обязанности по

договору безвозмездного пользования земельным участком единого института развития третьему лицу.

5³. Организация единого института развития ежеквартально не позднее 30-го числа месяца, следующего за последним месяцем квартала, направляет в единый институт развития отчет об исполнении договора безвозмездного пользования земельным участком единого института развития.

5⁴. Нарушение предусмотренных частью 5² настоящей статьи условий договора безвозмездного пользования земельным участком единого института развития организацией единого института развития и предусмотренных частью 5³ настоящей статьи требований является основанием для единого института развития отказаться от этого договора (исполнения договора).»;

4) часть 10 статьи 12¹ дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3) осуществление реконструкции, капитального и (или) текущего ремонта объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках единого института развития, в качестве агента Российской Федерации.»;

5) в части 1 статьи 12²:

а) пункт 1 после слов «продажа земельных участков единого института развития» дополнить словами «и расположенного на таких

земельных участках имущества, указанного в подпункте «в» пункта 1 части 4 статьи 12 настоящего Федерального закона»;

б) пункты 2, 3 и 4 признать утратившими силу;

в) пункт 5 после слов «продажа земельных участков единого института развития» дополнить словами «и расположенного на таких земельных участках имущества, указанного в подпункте «в» пункта 1 части 4 статьи 12 настоящего Федерального закона.»;

г) дополнить пунктом 8¹ следующего содержания:

«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.»;

д) пункт 9 дополнить подпунктом «д» следующего содержания:

«д) занятых находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности объектами недвижимого имущества.»;

е) в пункте 12 слова «безвозмездная передача» заменить словами «передача объектов недвижимого имущества единого института

развития,», после слова «собственность» дополнить словами «(в том числе безвозмездно)»;

ж) дополнить пунктом 41³ следующего содержания:

«41³) осуществление реконструкции, капитального и (или) текущего ремонта объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках единого института развития;»;

б) в статье 13:

а) в части 1:

в абзаце первом слова «на срок один год в целях жилищного строительства и полтора года в целях» заменить словами «в целях жилищного строительства,», слова «четыре года» исключить, слова «передает органам» заменить словами «передает на три года органам»;

в пункте 6 слово «снос» заменить словами «снос или реконструкция»;

б) в части 1² слово «четыре» заменить словом «три»;

7) в статье 14:

а) в части 3 слова «и условий» заменить словами «и (или) условий»;

б) в части 7:

абзац первый после слов «объектов инфраструктуры» дополнить словами «или договоры подряда, предусматривающие реконструкцию

объекта недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, для целей, предусмотренных частью 1 статьи 13 настоящего Федерального закона», дополнить словами «и объекты недвижимого имущества соответственно»;

пункт 1 после слов «такие земельные участки» дополнить словами «и объекты недвижимого имущества», дополнить словами «и объектами»;

8) в статье 16:

а) пункт 5 части 1 дополнить словами «либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал»;

б) часть 1⁵ после слов «в жилищной сфере» дополнить словами «либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал.»;

9) в статье 16¹:

а) в части 1:

абзац первый после слов «сети «Интернет» дополнить словами «, а также на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации»;

пункт 2 после слов «осуществления жилищного строительства» дополнить словами «(общей площади жилых помещений в объектах, подлежащих строительству)», после слов «земельного участка,» дополнить словами «в том числе с указанием доли стандартного жилья.»;

б) пункт 3 части 5 признать утратившим силу;

10) в статье 16¹⁻¹:

а) часть 2 изложить в следующей редакции:

«2. Проведение аукционов в электронной форме осуществляется на электронной площадке оператором электронной площадки с учетом требований пунктов 3 - 5, 7, 8, подпунктов 1, 2 и 4 пункта 9, пунктов 11 - 14 статьи 32¹ Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Условия проведения аукционов в электронной форме, в том числе в части определения требований к проведению аукциона, участникам аукциона, признания аукциона несостоявшимся, размера и срока внесения и возврата задатка, содержания извещения о проведении аукциона (начальная цена, «шаг аукциона» и иные сведения), предоставления участниками аукциона необходимых документов, оформления результатов аукциона, определения победителя аукциона, заключения договора с победителем аукциона, а в случае, если победитель аукциона уклонился от заключения договора, с иным участником

аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, или с единственным принявшим участие в аукционе его участником, устанавливаются статьями 39¹¹ и 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, статьями 16¹ и 16⁷ настоящего Федерального закона.»;

б) часть 4 после слов «сети «Интернет» дополнить словами «, а также на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации,»;

в) часть 6 признать утратившей силу;

11) в статье 16²:

а) в части 1 слова «аукциона на право заключения договоров безвозмездного пользования земельными участками единого института развития для их комплексного освоения в целях строительства стандартного жилья, аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития для их комплексного освоения в целях строительства стандартного жилья или аукциона

на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме стандартного жилья и иного жилищного строительства,» исключить;

б) в абзаце первом части 2 слова «для комплексного освоения территории, комплексного развития территории» исключить;

12) в статье 16⁵:

а) в части 3² слова «реализовали свое право на приобретение стандартного жилья, построенного или строящегося на земельных участках единого института развития в соответствии со статьями 16⁶ или 16⁶⁻¹ настоящего Федерального закона, либо» исключить;

б) часть 13¹ после слов «разрешения на строительство» дополнить словами «либо уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке (далее – уведомление о соответствии планируемого к строительству объекта индивидуального жилищного строительства) в отношении», слова «такого разрешения» заменить словами «таких разрешения или уведомления»;

в) абзац первый части 17 после слов «вводе в эксплуатацию» дополнить словами «или о получении уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности (далее – уведомление о соответствии объекта индивидуального жилищного строительства) в отношении»;

г) пункт 3 части 28 дополнить словами «или копии уведомлений о соответствии объекта индивидуального жилищного строительства»;

д) пункт 3 части 29 дополнить словами «или копии уведомлений о соответствии объекта индивидуального жилищного строительства»;

13) статьи 16⁶ – 16⁶⁻² признать утратившими силу;

14) в статье 16⁶⁻³:

а) часть 4 дополнить пунктом 2¹ следующего содержания:

«2¹) обязательство лица, с которым заключен договор аренды, получить разрешение на строительство или уведомление о соответствии планируемого к строительству объекта индивидуального жилищного строительства в определенный таким договором срок, если таким договором не предусматривается комплексное освоение территории;»;

б) в части 6 слово «первого» исключить;

в) часть 7 после слов «в том числе» дополнить словами «получение разрешения на строительство или уведомления о соответствии

планируемого к строительству объекта индивидуального жилищного строительства,»;

г) в части 8 слова «обязательства, предусмотренного пунктом 3 части 4 настоящей статьи» заменить словами «обязательств, предусмотренных пунктами 2¹, 3 и 5 части 4 настоящей статьи, а также нарушения срока получения разрешения на строительство или уведомления о соответствии планируемого к строительству объекта индивидуального жилищного строительства, предусмотренных частью 7 настоящей статьи»;

15) в статье 16⁷:

а) в части 1:

абзац первый изложить в следующей редакции:

«1. При проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, единым институтом развития могут устанавливаться следующие требования к участникам указанных аукционов:»;

пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1) наличие у участника аукциона, или у любого из его дочерних обществ, или у его основного общества, или у любого из дочерних хозяйственных обществ основного общества опыта работы в качестве застройщика не менее чем три года при условии, что совокупная общая площадь жилых помещений в объектах, введенных в эксплуатацию указанными лицами за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее средней годовой площади жилых помещений в объектах, подлежащих строительству, исходя из срока аренды земельного участка и предусмотренной извещением о проведении аукциона минимальной общей площади жилых помещений;»;

пункт 2 признать утратившим силу;

б) дополнить частью 1¹ следующего содержания:

«1¹. При проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, и (или) для иного развития территории единым институтом развития в соответствии со статьей 16⁶⁻³ настоящего Федерального закона наряду с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, могут устанавливаться следующие требования к участникам указанных аукционов:

1) минимальная стоимость активов участника аукциона по бухгалтерскому балансу по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, размер которой не может быть установлен больше рыночной стоимости земельного участка единого института развития более чем в сорок раз;

2) наличие у участника аукциона минимального размера собственных средств, рассчитываемого в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», либо кредитного договора, предусматривающего предоставление участнику аукциона кредита для исполнения условий договора аренды земельного участка единого института развития, заключенного по результатам аукциона. При этом указанные требования не могут быть установлены в размере, превышающем рыночную стоимость земельного участка единого института развития более чем в четыре раза;

3) наличие у участника аукциона или у его основного общества кредитного рейтинга, присвоенного хотя бы одним из аккредитованных в

установленном порядке рейтинговых агентств, на уровне суверенного рейтинга Российской Федерации, сниженного не более чем на пять ступеней;

4) наличие у участника аукциона, или у его основного общества, или у любого из дочерних хозяйственных обществ основного общества опыта осуществления деятельности по договорам о развитии застроенной территории, и (или) договорам о комплексном развитии территории, и (или) договорам о комплексном освоении территории.»;

в) в части 2:

в абзаце первом слово «обязательные» исключить;

пункт 2 признать утратившим силу;

г) пункт 1 части 3 изложить в следующей редакции:

«1) требования, предусмотренные пунктом 1 части 1, частью 1¹, пунктом 1 части 2 настоящей статьи, применяются в совокупности в отношении лиц, являющихся сторонами договора простого товарищества;»;

д) пункт 3 части 6 признать утратившим силу;

е) дополнить частью б¹ следующего содержания:

«б¹. В целях подтверждения соответствия предусмотренным частью 1¹ настоящей статьи требованиям к участникам аукционов

заявители в установленном извещением о проведении аукциона срок представляют следующие документы:

1) бухгалтерские балансы участника аукциона;

2) выписки из единого государственного реестра юридических лиц в отношении участника аукциона, дочерних обществ участника аукциона, основного общества участника аукциона, дочерних хозяйственных обществ основного общества участника аукциона либо иные документы, подтверждающие основания признания таких обществ дочерними;

3) уведомления или иные документы, подтверждающие присвоение кредитного рейтинга участнику аукциона или его основному обществу рейтинговым агентством, аккредитованным в установленном порядке;

4) копии договоров о развитии застроенной территории, и (или) договоров о комплексном развитии территории, и (или) договоров о комплексном освоении территории, а также реквизиты решения об утверждении проектов планировки территории и копии разрешений на ввод в эксплуатацию объектов недвижимости, построенных в соответствии с такими проектами.»;

16) в статье 16⁷⁻¹:

а) в части 2 слова «(в том числе для комплексного освоения территории в целях строительства такого жилья), в аренду для

строительства в минимально требуемом объеме стандартного жилья (в том числе для комплексного освоения территории в целях строительства в минимально требуемом объеме стандартного жилья и иного жилищного строительства)» и цифры «- 16⁶⁻²» исключить;

б) в части 3 слова «, заключения договора безвозмездного пользования таким земельным участком или договора аренды такого земельного участка для строительства стандартного жилья (в том числе для комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья), заключения договоров аренды такого земельного участка для строительства в минимально требуемом объеме стандартного жилья (в том числе для комплексного освоения территории в целях строительства в минимально требуемом объеме стандартного жилья и иного жилищного строительства)» исключить.

Статья 4

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением абзацев четвертого - шестого пункта 3 статьи 1 настоящего Федерального закона.

2. Абзацы четвертый - шестой пункта 3 статьи 1 настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 апреля 2020 года.

3. В случае передачи органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, которые находятся в федеральной собственности, на основании решения межведомственного коллегиального органа, принятого до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, применяются положения абзаца первой части 1 и части 1² статьи 13 Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона).

4. К отношениям, возникшим на основании договоров, заключенных в соответствии со статьями 16⁶ - 16⁶⁻² Федерального закона от 24 июля

2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), применяются положения указанного Федерального закона (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона).



Президент
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль
2 декабря 2019 года
№ 401-ФЗ