



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в Градостроительный кодекс  
Российской Федерации и отдельные законодательные акты  
Российской Федерации**

Принят Государственной Думой

4 июля 2014 года

Одобрен Советом Федерации

9 июля 2014 года

#### **Статья 4**

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2005, № 1, ст. 17; № 30, ст. 3128; 2006, № 1, ст. 17; № 52, ст. 5498; 2007, № 21, ст. 2455; № 31, ст. 4009; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 52, ст. 6419; 2011, № 30, ст. 4594; № 49, ст. 7027; № 50, ст. 7343; № 51, ст. 7448; Российская газета, 2014, 27 июня) следующие изменения:

1) статью 22 дополнить пунктами 9<sup>1</sup> и 9<sup>2</sup> следующего содержания:

«9<sup>1</sup>. Передача арендатором, являющимся юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного ему для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса (за исключением передачи арендных прав в залог), допускается только в случае передачи таким лицом прав и обязанностей по договору об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договору о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

9<sup>2</sup>. Передача арендатором, являющимся юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса (за исключением передачи арендных прав в залог), допускается только в случае передачи таким

лицом прав и обязанностей по договору о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.»;

2) в статье 30<sup>1</sup>:

а) пункт 2 дополнить словами «, пунктом 4 настоящей статьи»;

б) дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. Земельный участок из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в аренду без проведения торгов и без предварительного согласования места размещения объекта. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок. В случае изменения размера ставки земельного налога размер арендной платы подлежит изменению арендодателем в одностороннем порядке.»;

3) в статье 30<sup>2</sup>:

а) пункт 2 дополнить словами «, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 настоящей статьи»;

б) пункт 5 дополнить словами «либо, если указанные земельные участки образованы из предусмотренного пунктом 10 настоящей статьи земельного участка, в аренду», дополнить предложениями следующего содержания: «В случае, если указанные земельные участки образованы из предусмотренного пунктом 10 настоящей статьи земельного участка, размер арендной платы за образованные земельные участки определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующие земельные участки. В случае изменения размера ставки земельного налога размер арендной платы подлежит изменению арендодателем в одностороннем порядке.»;

в) дополнить пунктом 10 следующего содержания:

«10. Земельный участок из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в аренду без проведения торгов и без предварительного согласования места размещения объекта. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок. В случае изменения размера ставки земельного налога размер

арендной платы подлежит изменению арендодателем в одностороннем порядке.»;

4) подпункт 1 пункта 2 статьи 39<sup>3</sup> после слов «освоение территории» дополнить словами «(за исключением земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного юридическому лицу, заключившему договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в аренду для комплексного освоения территории в целях строительства такого жилья)»;

5) пункт 2 статьи 39<sup>6</sup> дополнить подпунктом 13<sup>1</sup> следующего содержания:

«13<sup>1</sup>) земельного участка для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;»;

6) пункт 5 статьи 39<sup>7</sup> дополнить подпунктами 5 и 6 следующего содержания:

«5) с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или

договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

б) с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса такому юридическому лицу в соответствии с данным договором.»;

7) пункт 7 статьи 39<sup>14</sup> дополнить подпунктом 5 следующего содержания:

«5) заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предназначенного для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса, с победителем аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории

в целях строительства жилья экономического класса либо с иным лицом, имеющим право на заключение данных договоров в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. В этом случае договор аренды такого земельного участка заключается одновременно с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.».



## Статья 7

1. Право на приобретение жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, по договорам купли-продажи этих жилых помещений (далее - договоры купли-продажи жилья экономического класса) или по договорам участия в долевом строительстве, которые заключаются в соответствии с 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» и объектами долевого строительства которых являются эти жилые помещения (далее - договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса), с юридическим лицом, заключившим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса

или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, по цене и в сроки, которые определены договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, имеют граждане, относящиеся к категориям граждан, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (далее - граждане, имеющие право на приобретение жилья экономического класса).

2. Субъекты Российской Федерации утверждают перечень категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса. В указанный перечень также могут быть включены категории граждан из числа установленных Правительством Российской Федерации категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса.

3. Нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации может быть предусмотрено преимущественное право на приобретение жилья экономического класса в течение установленного такими нормативными правовыми актами срока гражданами, относящимися к отдельным категориям граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса.

4. Гражданин, имеющий право на приобретение жилья экономического класса, реализует это право один раз и только в

отношении одного жилого помещения, соответствующего условиям отнесения к жилью экономического класса.

5. Гражданин, имеющий право на приобретение жилья экономического класса, может реализовать это право в случае, если он включен в утвержденный органом местного самоуправления список граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса.

6. Порядок проверки органами местного самоуправления соответствия граждан-заявителей установленным категориям граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядок формирования и утверждения органами местного самоуправления списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядок внесения в них изменений, а также порядок ведения сводного по субъекту Российской Федерации реестра граждан, включенных в такие списки, и порядок предоставления содержащихся в указанном реестре сведений юридическим лицам, заключившим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации договоры об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договоры о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, устанавливаются нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

7. В договоре купли-продажи жилья экономического класса, заключенном в соответствии с настоящей статьей, указываются:

1) сведения о том, что жилое помещение, приобретаемое гражданином, включенным в предусмотренный частью 5 настоящей статьи список, соответствует условиям отнесения к жилью экономического класса и создано в соответствии с договором о строительстве жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

2) сведения о реквизитах и сторонах договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

3) цена договора купли-продажи жилья экономического класса в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения, которая не может превышать цену, указанную в протоколе о результатах аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, либо в случаях, предусмотренных частями 24 - 26 статьи 46<sup>7</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации, начальную цену такого аукциона.

8. Обязательным приложением к договору купли-продажи жилья экономического класса или договору участия в долевом строительстве жилья экономического класса, заключенным с гражданином, включенным в предусмотренный частью 5 настоящей статьи список, является протокол о результатах аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса либо в случаях, предусмотренных частями 24 - 26 статьи 46<sup>7</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении такого аукциона.

9. В случае уклонения юридического лица, заключившего в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, от заключения в соответствии с настоящей статьей договора купли-продажи жилья экономического класса или договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса с гражданином, включенным в предусмотренный частью 5 настоящей статьи список, такой гражданин вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор купли-продажи жилья экономического класса или договор участия в

долевом строительстве жилья экономического класса, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от его заключения.

## Статья 8

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением положений, для которых настоящей статьёй установлен иной срок вступления их в силу.

2. Пункты 4 - 7 статьи 4 настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 марта 2015 года.



Президент  
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль  
21 июля 2014 года  
№ 224-ФЗ