



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации  
и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части  
законодательного регулирования отношений по найму жилых  
помещений жилищного фонда социального использования**

Принят Государственной Думой

4 июля 2014 года

Одобрен Советом Федерации

9 июля 2014 года

## **Статья 11**

Градостроительный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; № 30, ст. 3128; 2006, № 1, ст. 10, 21; № 23, ст. 2380; № 31, ст. 3442; № 50, ст. 5279; № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 21; № 21, ст. 2455; № 31, ст. 4012; № 45, ст. 5417; № 46, ст. 5553; № 50, ст. 6237; 2008, № 20, ст. 2251, 2260; № 29, ст. 3418; № 30, ст. 3604, 3616; № 52, ст. 6236; 2009, № 1, ст. 17; № 29, ст. 3601; № 48, ст. 5711; № 52, ст. 6419; 2010, № 31, ст. 4195, 4209; № 48, ст. 6246; № 49, ст. 6410; 2011, № 13, ст. 1688; № 17, ст. 2310; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4281, 4291; № 30, ст. 4563, 4572, 4590, 4591, 4594, 4605; № 49, ст. 7015, 7042; № 50, ст. 7343; 2012, № 26, ст. 3446; № 30, ст. 4171; № 31, ст. 4322; № 47, ст. 6390; № 53, ст. 7614, 7619, 7643; 2013, № 9, ст. 873, 874; № 14, ст. 1651; № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477, 3480; № 30, ст. 4040, 4080; № 43, ст. 5452; № 52, ст. 6961, 6983; 2014, № 14, ст. 1557; № 16, ст. 1837; № 19, ст. 2336; Российская газета, 2014, 27 июня, 3 июля) дополнить главой 6<sup>3</sup> следующего содержания:

«Глава 6<sup>3</sup>. **Освоение территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов**

Статья 55<sup>27</sup>. **Договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования**

1. Договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования (далее также - договор) предусматривает строительство и последующую эксплуатацию здания (многоквартирного дома, или жилого дома блокированной застройки, или объекта индивидуального жилищного строительства), в отношении которого указанным договором в соответствии с жилищным законодательством устанавливается цель использования в качестве наемного дома социального использования либо наемного дома коммерческого использования, а также предоставление жилых помещений в наемном доме социального использования по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и по договорам найма жилых помещений в соответствии с жилищным законодательством, гражданским законодательством и установленными договором требованиями либо предоставление жилых помещений в наемном доме

коммерческого использования по договорам найма жилых помещений в соответствии с гражданским законодательством.

2. Договор заключается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования, с победителем аукциона на право заключения договора или с лицом, имеющим право заключить договор в соответствии с частями 26 - 29 статьи 55<sup>28</sup> настоящего Кодекса (далее - лицо, заключившее договор).

3. По договору одна сторона - лицо, заключившее договор, обязуется выполнить в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обязательства, предусмотренные пунктами 3, 5 - 7 части 4 настоящей статьи, а другая сторона - исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления обязуется выполнить обязательство, предусмотренное пунктом 8 части 4 настоящей статьи.

4. В договоре содержатся:

1) цель использования здания, подлежащего строительству и эксплуатации в соответствии с договором, в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования и вид такого здания (многоквартирный дом, или жилой дом блокированной застройки, или объект индивидуального жилищного строительства);

2) сведения о земельном участке, предоставляемом лицу, заключившему договор, для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования;

3) обязательство лица, заключившего договор, обеспечить строительство на земельном участке здания, указанного в пункте 1 настоящей части, и ввод его в эксплуатацию, максимальный срок выполнения этого обязательства, который не может превышать три года с даты заключения договора;

4) максимальная доля общей площади нежилых помещений в многоквартирном доме, за исключением помещений общего пользования, в общей площади всех жилых и нежилых помещений в таком доме, если

договором предусмотрены строительство и эксплуатация многоквартирного дома;

5) обязательство лица, заключившего договор, осуществить предусмотренные договором мероприятия по благоустройству земельного участка, указанного в пункте 2 настоящей части, в том числе по озеленению, в срок, установленный договором в соответствии с пунктом 3 настоящей части;

6) обязательство лица, заключившего договор, обеспечить эксплуатацию в течение срока действия договора построенного на земельном участке здания с учетом требований, установленных главой 6<sup>2</sup> настоящего Кодекса;

7) обязательство лица, заключившего договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, обеспечить предоставление жилых помещений в таком доме по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в соответствии с жилищным законодательством и установленными договором в соответствии с частями 5 и 6 настоящей статьи требованиями и по договорам найма жилых помещений в соответствии с гражданским законодательством или обязательство лица, заключившего договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома

коммерческого использования, обеспечить предоставление жилых помещений в таком доме по договорам найма жилых помещений в соответствии с гражданским законодательством;

8) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, заключивших договор, обеспечить своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществление мероприятий, необходимых для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения здания, построенного в соответствии с пунктом 3 настоящей части, максимальный срок выполнения этого обязательства, который не может превышать срок, установленный в соответствии с пунктом 3 настоящей части;

9) основания и порядок изменения цели использования построенного в соответствии с договором здания в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования и прекращения использования данного здания в качестве наемного дома;

10) установленные в порядке, определенном Правительством Российской Федерации, требования к возмещению и условия возмещения, в том числе форма и размер возмещения, лицом, заключившим договор, убытков в форме упущенной выгоды от предоставления земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации

наемного дома коммерческого использования или в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в случае прекращения использования здания в качестве наемного дома до истечения срока договора, а также, если договор предусматривает строительство и эксплуатацию наемного дома социального использования, в случае изменения цели использования здания в качестве наемного дома социального использования (наемный дом социального использования становится наемным домом коммерческого использования) до истечения срока действия договора;

11) способы и размер обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из договора;

12) срок действия договора, который может быть установлен не менее чем на двадцать и не более чем на сорок девять лет;

13) ответственность сторон договора за его неисполнение или ненадлежащее исполнение.

5. Договором об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования устанавливается, что размер платы за наем жилого помещения в таком доме по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения не может превышать:



1) максимальный размер платы за наем жилого помещения, указанный в извещении о проведении аукциона на право заключения данного договора, если аукцион проводился в соответствии с пунктом 1 части 6 статьи 55<sup>28</sup> настоящего Кодекса, или размер платы за наем жилого помещения, указанный в протоколе о результатах аукциона на право заключения данного договора, либо в случаях, предусмотренных частями 26 - 28 статьи 55<sup>28</sup> настоящего Кодекса, начальную цену аукциона, если аукцион проводился в соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 55<sup>28</sup> настоящего Кодекса, при заключении договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в течение первого года после даты ввода наемного дома социального использования в эксплуатацию;

2) размер платы за наем жилого помещения, указанный в пункте 1 настоящей части, с учетом его ежегодной индексации в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования при заключении договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования по истечении одного года после даты ввода наемного дома социального использования в эксплуатацию, если указанный размер платы за наем жилого помещения с

учетом ежегодной индексации не превышает установленный в соответствии с жилищным законодательством максимальный размер платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

3) установленный в соответствии с жилищным законодательством максимальный размер платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования при заключении договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования по истечении одного года после даты ввода наемного дома социального использования в эксплуатацию, если указанный в пункте 2 настоящей части размер платы за наем жилого помещения с учетом ежегодной индексации превышает установленный в соответствии с жилищным законодательством максимальный размер платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

6. Договором об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования устанавливаются минимальная доля жилых помещений, подлежащих предоставлению по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в общем количестве жилых помещений в таком доме и минимальная доля общей площади таких жилых помещений в общей

площади всех жилых помещений в таком доме, которые не могут быть установлены в размере менее чем пятьдесят процентов. Договором об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования может быть предусмотрено предоставление всех жилых помещений в таком доме по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

7. Договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования может содержать установленные в соответствии с жилищным законодательством формы, размеры, сроки и условия предоставления государственной, муниципальной и (или) иной поддержки для создания, эксплуатации такого дома. Если договором об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования предусмотрено предоставление государственной и (или) муниципальной поддержки, договор должен содержать условие о возмещении этой поддержки в полном объеме в случае изменения цели использования здания в качестве наемного дома социального использования (наемный дом социального использования становится наемным домом коммерческого использования) или прекращения использования здания в качестве наемного дома до истечения срока действия договора, условия

определения размера процентов и (или) иных платежей в связи с возмещением поддержки и форму возмещения этой поддержки.

8. По истечении срока действия договора обязательства лица, заключившего договор, в отношении владения, пользования и распоряжения помещениями в наемном доме, являющимся наемным домом жилым домом и земельным участком, на котором расположен такой дом, а также изменение цели использования здания в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, прекращение использования здания в качестве наемного дома определяются законодательством Российской Федерации.

9. Договор расторгается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, а также в случае, указанном в части 10 настоящей статьи.

10. Договор расторгается в случае изменения цели использования построенного в соответствии с договором здания в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования либо прекращения использования здания в качестве наемного дома в соответствии с жилищным законодательством по основаниям и в порядке, которые установлены договором.

11. В случае расторжения договора в связи с изменением цели использования построенного в соответствии с договором здания в качестве

наемного дома социального использования, который становится наемным домом коммерческого использования, либо в качестве наемного дома коммерческого использования, который становится наемным домом социального использования, стороны указанного договора заключают договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома, предусматривающий иную цель использования такого здания.

12. В случае расторжения договора в связи с прекращением использования построенного в соответствии с договором здания в качестве наемного дома владение, пользование и распоряжение таким зданием, помещениями в нем и земельным участком, на котором расположено такое здание, определяются законодательством Российской Федерации.

13. Передача прав и обязанностей по договору об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования лицом, заключившим данный договор, допускается по соглашению сторон данного договора лицу, которое соответствует требованиям, установленным частью 1 или 3 статьи 55<sup>29</sup> настоящего Кодекса. Передача прав и обязанностей по договору об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования лицом, заключившим договор, допускается лицу, которое отвечает требованиям, установленным частью 2 или 4 статьи

55<sup>29</sup> настоящего Кодекса, при наличии согласия в письменной форме исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, заключивших данный договор.

**Статья 55<sup>28</sup>. Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования, договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования**

1. Решение о проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования, договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (далее также – аукцион) принимается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на заключение данных договоров в соответствии с настоящим Кодексом.

2. Организатором аукциона наряду с указанными в части 1 настоящей статьи исполнительным органом государственной власти, органом местного самоуправления может являться действующая на основании договора с указанными органами специализированная организация.

3. Участниками аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования могут быть лица, соответствующие требованиям, указанным в части 1 или 3 статьи 55<sup>29</sup> настоящего Кодекса.

4. Участниками аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования могут быть юридические лица, соответствующие требованиям, указанным в части 2 или 4 статьи 55<sup>29</sup> настоящего Кодекса.

5. Аукцион на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования проводится путем повышения начальной цены предмета аукциона (цены за право заключить данный договор), указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона».

6. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, определяют один из способов проведения этого аукциона:

1) путем повышения начальной цены предмета аукциона (цены за право заключения данного договора), указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона»;

2) путем снижения начальной цены предмета аукциона (размера платы за наем жилых помещений в наемном доме социального использования по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения), указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона».

7. Начальная цена предмета аукциона, указанного в части 5 и пункте 1 части 6 настоящей статьи, определяется в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Начальная цена предмета аукциона, указанного в пункте 2 части 6 настоящей статьи, не может превышать установленный в соответствии с жилищным законодательством максимальный размер платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

8. Исполнительный орган государственной власти, орган местного самоуправления, указанные в части 1 настоящей статьи, определяют начальную цену предмета аукциона, условия договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома



социального использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования. Указанный исполнительный орган государственной власти, орган местного самоуправления вправе установить требование обеспечения заявки на участие в аукционе и предусмотреть в качестве способа такого обеспечения внесение задатка для участия в аукционе, указанном в части 5 и пункте 1 части 6 настоящей статьи, или внесение денежных средств для обеспечения заявки на участие в аукционе, указанном в пункте 2 части 6 настоящей статьи, а также размер этого задатка или этого обеспечения денежными средствами.

9. Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, величину повышения или понижения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

10. Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) о предмете аукциона;
- 2) о способе проведения аукциона в соответствии с частью 6 настоящей статьи в случае проведения аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

3) о земельном участке, предоставляемом для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования;

4) об исполнительном органе государственной власти или органе местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, и о реквизитах данного решения;

5) об организаторе аукциона;

6) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

7) о виде здания (многоквартирный дом, или жилой дом блокированной застройки, или объект индивидуального жилищного строительства), подлежащего строительству и эксплуатации в соответствии с договором, право на заключение которого является предметом аукциона;

8) о минимальной доле жилых помещений, подлежащих предоставлению по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в общем количестве жилых помещений в наемном доме социального использования и минимальной доле общей площади таких жилых помещений в общей площади всех жилых помещений в данном доме или об условии предоставления всех жилых помещений в наемном доме социального использования по договорам

найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в случае проведения аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

9) о максимальном размере платы за наем жилых помещений в наемном доме социального использования по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения, который не может превышать установленный в соответствии с жилищным законодательством максимальный размер платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в случае проведения аукциона в соответствии с пунктом 1 части 6 настоящей статьи;

10) о начальной цене предмета аукциона;

11) о «шаге аукциона»;

12) о форме заявки на участие в аукционе, порядке приема заявок, об адресе места приема заявок, о датах и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

13) о размере и порядке внесения денежных средств в качестве задатка или обеспечения денежными средствами заявки на участие в аукционе, банковских реквизитах счета организатора аукциона для

перечисления указанных денежных средств, если решением о проведении аукциона предусмотрено требование о внесении задатка или об обеспечении денежными средствами заявки на участие в аукционе в соответствии с частью 8 настоящей статьи;

14) о требованиях к участникам аукциона в соответствии с частью 3 или 4 настоящей статьи;

15) о размере арендной платы за земельный участок;

16) о наличии ограничений (обременений), установленных в отношении земельного участка;

17) о технических условиях подключения (технологического присоединения) здания, которое будет построено на земельном участке, к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за подключение (технологическое присоединение);

18) о способах и размере обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из договора, право на заключение которого является предметом аукциона.

11. Извещение о проведении аукциона размещается организатором аукциона на официальном сайте в сети «Интернет» не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Это извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Организатор аукциона также обеспечивает опубликование

извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов уставом поселения, уставом городского округа, по месту нахождения указанного в этом извещении земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

12. Обязательными приложениями к размещенному на официальном сайте в сети «Интернет» извещению о проведении аукциона являются:

1) проект договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования;

2) проект договора аренды земельного участка, предоставляемого для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования;

3) проект договора подключения (технологического присоединения) построенного в соответствии с договором здания к сетям инженерно-технического обеспечения.

13. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о проведении аукциона,

вправе принять решение об отказе в проведении аукциона не позднее чем за пятнадцать дней до дня проведения аукциона. В течение трех дней со дня принятия данного решения организатор аукциона размещает на официальном сайте в сети «Интернет» и публикует в соответствии с частью 11 настоящей статьи извещение об отказе в проведении аукциона, а также извещает лиц, подавших заявки на участие в аукционе, об отказе в проведении аукциона.

14. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме. В случае, если установлено требование о внесении задатка для участия в аукционе или об обеспечении денежными средствами заявки на участие в аукционе, в заявке должны быть указаны банковские реквизиты счета для возврата денежных средств, внесенных в качестве задатка или обеспечения денежными средствами заявки на участие в аукционе;

2) документы, подтверждающие внесение денежных средств в качестве задатка или обеспечения денежными средствами заявки на участие в аукционе в случае, если установлено требование о внесении задатка для участия в аукционе или об обеспечении денежными средствами заявки на участие в аукционе;

3) документы, указанные в частях 7 и 8 статьи 55<sup>29</sup> настоящего Кодекса.

15. Организатор аукциона не вправе требовать представление документов, которые не указаны в части 14 настоящей статьи.

16. Прием заявок на участие в аукционе прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона. Заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока приема заявок, возвращается в день ее поступления заявителю.

17. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

18. Заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона.

19. Заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

1) непредставление определенных в соответствии с частью 14 настоящей статьи необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление денежных средств в качестве задатка или обеспечения денежными средствами заявки на участие в аукционе на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае, если установлено

требование о внесении задатка для участия в аукционе или об обеспечении денежными средствами заявки на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое не соответствует требованиям к участникам аукциона, установленным в статье 55<sup>29</sup> настоящего Кодекса.

20. Отказ в допуске к участию в аукционе по иным основаниям, за исключением указанных в части 19 настоящей статьи, не допускается.

21. Организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе. Протокол рассмотрения заявок должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, денежных средствах, внесенных в качестве задатков или обеспечений денежными средствами заявок на участие в аукционе, если решением о проведении аукциона установлено требование о внесении задатка или об обеспечении денежными средствами заявки на участие в аукционе, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня с даты их рассмотрения и не позднее чем на



следующий день после даты его подписания размещается на официальном сайте в сети «Интернет».

22. Заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатором аукциона направляются уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе.

23. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший:

1) наибольшую цену предмета аукциона, указанного в части 5 и пункте 1 части 6 настоящей статьи;

2) наименьшую цену предмета аукциона, указанного в пункте 2 части 6 настоящей статьи.

24. Результаты аукциона оформляются протоколом о результатах аукциона, который подписывается организатором аукциона в течение одного дня со дня проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй экземпляр остается у организатора аукциона. Протокол о результатах аукциона в течение одного рабочего дня со дня его подписания размещается на официальном сайте в сети «Интернет». В этом протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения победителя аукциона и участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

25. Договор, право на заключение которого являлось предметом аукциона, заключается с победителем аукциона не ранее чем через десять дней со дня размещения протокола о результатах аукциона на официальном сайте в сети «Интернет», но не позднее чем через тридцать дней со дня его размещения на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по цене предмета аукциона, предложенной победителем аукциона.

26. В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается не состоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший такую заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона,

информация о соответствии единственной заявки на участие в аукционе и подавшего ее заявителя требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона размещается на официальном сайте в сети «Интернет» в течение одного рабочего дня со дня ее рассмотрения. Этот заявитель не ранее чем через десять дней со дня размещения этой информации на официальном сайте в сети «Интернет», но не позднее чем через тридцать дней со дня ее размещения вправе заключить договор, право на заключение которого являлось предметом аукциона, а исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о проведении аукциона, обязаны заключить данный договор с этим заявителем на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по начальной цене предмета аукциона.

27. В случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается не состоявшимся. Если аукцион признан не состоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, этот участник аукциона не ранее чем через десять дней со дня размещения на официальном сайте в сети «Интернет» протокола рассмотрения заявок, но не позднее чем через

тридцать дней со дня его размещения вправе заключить договор, право на заключение которого являлось предметом аукциона, а исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о проведении аукциона, обязаны заключить данный договор с этим участником аукциона на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по начальной цене предмета аукциона.

28. В случае, если в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона, либо в случае, если после троекратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона, указанного в части 5 или пункте 1 части 6 настоящей статьи, либо более низкую цену предмета аукциона, указанного в пункте 2 части 6 настоящей статьи, аукцион признается не состоявшимся. В случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине участия в нем единственного участника аукциона, этот участник аукциона не ранее чем через десять дней со дня размещения на официальном сайте в сети «Интернет» протокола о результатах аукциона, но не позднее чем через тридцать дней со дня его размещения вправе заключить договор, право на заключение которого являлось предметом аукциона, а исполнительный орган государственной власти или орган

местного самоуправления, принявшие решение о проведении аукциона, обязаны заключить данный договор с этим участником аукциона на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по начальной цене предмета аукциона.

29. В случае, если победитель аукциона уклонился от заключения договора, право на заключение которого являлось предметом аукциона, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о проведении аукциона, вправе обратиться в суд с требованием о возмещении убытков, причиненных уклонением победителя аукциона от заключения данного договора, или заключить этот договор с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, не ранее чем через тридцать дней со дня размещения протокола о результатах аукциона на официальном сайте в сети «Интернет», но не позднее чем через пятьдесят дней со дня его размещения на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по цене предмета аукциона, предложенной этим участником аукциона.

30. Договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования заключается с победителем аукциона или

иным лицом, имеющим право на заключение данного договора в соответствии с частями 26 – 29 настоящей статьи, одновременно с заключением договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и указанного в извещении о проведении аукциона на право заключения соответствующего договора.

31. До заключения договора, право на заключение которого являлось предметом аукциона, победитель аукциона или лицо, имеющее право заключить договор в соответствии с частями 26 - 29 настоящей статьи, должны предоставить обеспечение исполнения договора в соответствии с требованием, установленным в извещении о проведении аукциона.

32. При заключении договора, право на заключение которого являлось предметом аукциона, изменение условий договора на основании соглашения сторон данного договора или по требованию одной из его сторон не допускается.

33. В случае, если решением о проведении аукциона предусмотрено требование о внесении задатка или об обеспечении заявки на участие в аукционе денежными средствами, организатор аукциона обязан вернуть денежные средства, внесенные в качестве задатка или обеспечения денежными средствами:

1) заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в течение пяти рабочих дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок;

2) заявителю, отзывавшему свою заявку на участие в аукционе, в течение пяти рабочих дней со дня регистрации отзыва заявки. При этом в случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок указанные денежные средства возвращаются в порядке, установленном для участников аукциона, не победивших в нем;

3) заявителям в течение пяти рабочих дней со дня принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решения об отказе в проведении аукциона;

4) участникам аукциона, не победившим в нем, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона;

5) лицам, имеющим право на заключение договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в соответствии с частями 26 - 28 настоящей статьи, в течение пяти рабочих дней со дня признания аукциона несостоявшимся.

34. В случае, если решением о проведении аукциона, указанного в части 5 и пункте 1 части 6 настоящей статьи, предусмотрено требование о внесении задатка, задаток, внесенный победителем аукциона,

засчитывается в счет оплаты цены за право заключить договор, право на заключение которого являлось предметом указанного аукциона. В случае, если решением о проведении аукциона, указанного в пункте 2 части 6 настоящей статьи, предусмотрено требование об обеспечении денежными средствами заявки на участие в аукционе, организатор аукциона обязан вернуть внесенные победителем указанного аукциона в качестве обеспечения заявки денежные средства в течение пяти рабочих дней со дня подписания договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования.

35. Победителю аукциона, уклонившемуся от заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования и (или) договора аренды соответствующего земельного участка, денежные средства, внесенные им в качестве задатка или обеспечения денежными средствами заявки на участие в аукционе, не возвращаются.

36. В случаях, если аукцион признан не состоявшимся по причине принятия решения об отказе в допуске к участию в аукционе всех



заявителей либо если договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, право на заключение которых являлось предметом аукциона, не был заключен в сроки, предусмотренные настоящей статьей, организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.

**Статья 55<sup>29</sup>. Требования к участникам аукционов на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования, договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования**

1. Участником аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования может быть признано лицо, соответствующее следующим обязательным требованиям:

1) отсутствие у заявителя на участие в аукционе недоимок по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской

Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов заявителя, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период. Заявитель считается соответствующим указанному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании этих недоимок, задолженности и решение по такому заявлению на дату рассмотрения заявки на участие в аукционе не принято;

2) отсутствие у физического лица - заявителя либо у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера юридического лица - заявителя судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также неприменение в отношении указанных лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции или

организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства и административного наказания в виде дисквалификации;

3) непроведение ликвидации юридического лица - заявителя и отсутствие решения арбитражного суда о введении или продлении срока внешнего управления, о признании юридического лица - заявителя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки на участие в аукционе;

4) неприостановление деятельности заявителя в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в аукционе.

2. Участником аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования может быть признано юридическое лицо, соответствующее требованиям, указанным в пунктах 1 - 4 части 1 настоящей статьи, а также следующим обязательным требованиям:

1) осуществление заявителем деятельности в качестве застройщика в течение не менее чем три года при условии, что совокупный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее чем установленный в

соответствии с частью 6 настоящей статьи минимальный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, предусмотренный извещением о проведении аукциона;

2) наличие у заявителя полученного в соответствии с настоящим Кодексом свидетельства о допуске к работам по организации строительства, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства, строительство которых предусмотрено договором, право на заключение которого является предметом аукциона;

3) соответствие заявителя требованиям жилищного законодательства к наймодателям жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

4) отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», и в реестре недобросовестных застройщиков, ведение которого

осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», сведений о юридическом лице - заявителе, в том числе об учредителях, о членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица – заявителя, в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта или организации строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства либо приобретение у юридического лица - заявителя жилых помещений.

3. В случае, если заявителем на участие в аукционе на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования является лицо, выступающее стороной договора простого товарищества, требования, предусмотренные пунктами 1 - 4 части 1 настоящей статьи, применяются в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества.

4. В случае, если заявителем на участие в аукционе на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования является

юридическое лицо, выступающее стороной договора простого товарищества, требования, предусмотренные пунктами 1 - 4 части 1 и пунктами 1 - 4 части 2 настоящей статьи, применяются в следующем порядке:

1) требования, предусмотренные пунктами 1 - 3 части 2 настоящей статьи, применяются в совокупности в отношении лиц, являющихся сторонами договора простого товарищества. При этом каждое лицо, являющееся стороной данного договора, обязано удовлетворять хотя бы одному из указанных требований в полном объеме;

2) требования, предусмотренные пунктами 1 - 4 части 1 и пунктом 4 части 2 настоящей статьи, применяются в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества.

5. Требования, предусмотренные частью 1 настоящей статьи, являются едиными для участников аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования. Требования, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, являются едиными для участников аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования. Установление не предусмотренных частью 1

или 2 настоящей статьи требований к участникам этих аукционов не допускается.

6. Минимальный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию при проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования определяется как максимальная площадь многоквартирного дома, или жилого дома блокированной застройки, или объекта индивидуального жилищного строительства, которые могут быть построены на предоставляемом по результатам этого аукциона земельном участке в соответствии с максимальными значениями предельных параметров разрешенного строительства, предусмотренных градостроительным регламентом.

7. В целях подтверждения выполнения предусмотренных пунктами 1 – 3 части 2 настоящей статьи требований к участникам аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования заявители представляют в установленный извещением о проведении аукциона срок следующие документы:

1) копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, копии актов приемки объектов капитального строительства

(за исключением случая, если застройщик является лицом, осуществляющим строительство) за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, копии документов, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, по установленной в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2007 года № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» форме федерального статистического наблюдения;

2) выписка из реестра членов саморегулируемой организации, членом которой является заявитель, с указанием сведений о наличии у заявителя свидетельства о допуске к работам по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, строительство которых предусмотрено данным договором;

3) документы, которые подтверждают право заявителя выступать наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в соответствии с жилищным законодательством и перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации.

8. Заявители декларируют в письменной форме соответствие требованиям, предусмотренным пунктами 1 - 4 части 1 и пунктом 4 части 2



настоящей статьи. При этом соответствие заявителя требованию, предусмотренному пунктом 3 части 1 настоящей статьи, декларируется в части подтверждения отсутствия решения арбитражного суда о введении внешнего управления или о продлении его срока, о признании юридического лица - заявителя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства.

9. Организатор аукциона в установленном законодательством Российской Федерации порядке запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о юридическом лице - заявителе в единый государственный реестр юридических лиц или об индивидуальном предпринимателе - заявителе в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей, в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств, а также вправе проверить соответствие заявителей требованиям, указанным в частях 1 - 4 настоящей статьи.».

## Статья 15

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 6 настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 марта 2015 года.



Президент  
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль  
21 июля 2014 года  
№ 217-ФЗ