

Вносится

Проект №

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

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

Статья 1

Внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; № 30, ст. 3128; 2006, № 1, ст. 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. 4209; № 48, ст. 6246; № 49, ст. 6410; 2011, № 13, ст. 1688; № 17, ст. 2310; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4281; № 29, ст. 4291; № 30, ст. 4563, 4572, 4590, 4591, 4594, 4605) следующие изменения:

1) статью 6 дополнить пунктами 7², 7³ следующего содержания:

«7²) установление единого порядка взаимодействия участников реализации проектов жилищного строительства;

7³) определение требований к программам развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации (далее – региональные программы развития жилищного строительства) и к программам развития жилищного строительства муниципальных образований (далее – муниципальные программы развития жилищного строительства);»;

2) статью 7 дополнить пунктами 5-7 следующего содержания:

«5) утверждение региональных программ развития жилищного строительства;

б) утверждение перечня муниципальных образований, разрабатывающих муниципальные программы развития жилищного строительства;

7) установление дополнительных требований к региональным и муниципальным программам развития жилищного строительства, не предусмотренных настоящим Кодексом.»;

3) в статье 8:

а) часть 1 дополнить пунктом 7 следующего содержания:

«7) подготовка и утверждение муниципальных программ развития жилищного строительства поселений.»;

б) часть 2 дополнить пунктом 7 следующего содержания:

«7) подготовка и утверждение муниципальных программ развития жилищного строительства муниципальных районов (в отношении населенных пунктов, расположенных на межселенных территориях).»;

в) часть 3 дополнить пунктом 8 следующего содержания:

«8) подготовка и утверждение муниципальных программ развития жилищного строительства городских округов.»;

4) в статье 8¹ часть 1 дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3) реализацией региональных и муниципальных программ развития жилищного строительства.»;

5) в статье 26:

а) часть 1 дополнить пунктом 2¹ следующего содержания:

«2¹) утверждения региональных и муниципальных программ развития жилищного строительства.»;

б) часть 3 дополнить словами «, а также региональными программами развития жилищного строительства.»;

в) часть 4 дополнить словами «, а также муниципальными программами развития жилищного строительства муниципальных районов (в отношении населенных пунктов, расположенных на межселенных территориях).»;

г) часть 5 дополнить словами «, а также муниципальными программами развития жилищного строительства поселений, городских округов.»;

д) дополнить частями 8-11 следующего содержания:

«8. Региональные и муниципальные программы развития жилищного строительства, предусмотренные частями 3-5 настоящей статьи, должны соответствовать утвержденным документам территориального планирования и подлежат принятию в срок не позднее пяти месяцев с даты утверждения документов территориального планирования.

9. В случае отсутствия документов территориального планирования субъекта Российской Федерации региональная программа развития жилищного строительства, предусмотренная частью 3 настоящей статьи, разрабатывается на основании документов территориального планирования муниципальных образований, расположенных в границах субъекта Российской Федерации, а при их отсутствии – проектов планировки территорий, в границах которых расположены земельные участки, которые могут быть включены в сводный адресный перечень земельных участков, предусмотренный пунктом 4 части 2 статьи 26¹ настоящего Кодекса, либо на основании документов, в соответствии с которыми в отношении таких земельных участков были установлены виды разрешенного использования, предусматривающие жилищное строительство, в том числе комплексное освоение в целях жилищного строительства.

10. В случае отсутствия документов территориального планирования муниципального образования, предусмотренных частями 4, 5 настоящей статьи, муниципальная программа развития жилищного строительства разрабатывается на основании проектов планировки территорий, в границах которых расположены земельные участки, которые могут быть включены в сводный адресный перечень земельных участков, предусмотренный пунктом 4 части 2 статьи 26¹ настоящего Кодекса, либо на основании документов, в соответствии с которыми в отношении таких земельных участков были установлены виды разрешенного использования, предусматривающие жилищное строительство, в том числе комплексное освоение в целях жилищного строительства.

11. В случае если региональные и муниципальные программы развития жилищного строительства приняты до утверждения документов территориального планирования и предусматривают создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, подлежащих отображению в документах территориального планирования, но не предусмотренных указанными документами территориального планирования, такие программы в двухмесячный срок с даты утверждения указанных документов территориального планирования подлежат приведению в соответствие с ними.»;

б) дополнить статьями 26¹-26⁴ следующего содержания:

«Статья 26¹. Общие положения о региональных и муниципальных программах развития жилищного строительства

1. Региональные и муниципальные программы развития жилищного строительства разрабатываются на срок, не превышающий срок действия документов территориального планирования, но не менее чем на 5 лет.

2. Региональная программа развития жилищного строительства включает в себя:

1) материалы, содержащие оценку фактического состояния развития жилищного строительства в субъекте Российской Федерации, в том числе сведения о:

– реализации прогноза социально-экономического развития субъекта Российской Федерации;

– реализации документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, иных документов, подлежащих принятию органами государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом;

– реализации схем и программ развития электроэнергетики субъекта Российской Федерации и инвестиционных программ электросетевых организаций;

– реализации схем и программ газификации субъекта Российской Федерации;

– реализации государственных и муниципальных программ развития ипотечного жилищного кредитования, иных мероприятий, направленных на обеспечение граждан жилыми помещениями;

2) муниципальные программы развития жилищного строительства в составе сведений, предусмотренных пунктами 2-4 части 5 настоящей статьи;

3) сведения о финансировании планируемых мероприятий программы развития жилищного строительства за счет средств местных бюджетов, бюджета субъекта Российской Федерации, средств, предусмотренных инвестиционными программами организаций коммунального комплекса, электросетевых и газоснабжающих организаций, иных источников, включая средства кредитных и финансовых организаций;

4) ежегодный сводный адресный перечень земельных участков, расположенных в границах субъекта Российской Федерации и предназначенных для жилищного строительства (далее соответственно – сводный адресный перечень, проекты жилищного строительства):

а) находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их предоставления в целях жилищного строительства и строительства объектов инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры (далее – объекты инфраструктуры) в периоде, на который разрабатывается региональная программа развития жилищного строительства;

б) предоставленных в соответствии с законодательством Российской Федерации из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства (в том числе в рамках заключенных в соответствии с настоящим Кодексом договоров о развитии застроенных территорий), включая земельные участки, находящиеся в

частной собственности (расположенные в границах населенных пунктов и имеющие вид разрешенного использования, предусматривающий жилищное строительство, в том числе комплексное освоение в целях жилищного строительства).

3. В отношении каждого земельного участка, включенного в сводный адресный перечень на основании подпункта «а» пункта 4 части 2 настоящей статьи, устанавливаются:

– параметры и характеристики планируемого развития территории, требования к плотности и параметрам застройки территории, характеристикам развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

– минимальный объем осуществления жилищного строительства в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, тип жилой застройки, иные планируемые технико-экономические показатели жилищного строительства, планируемые мероприятия по созданию объектов социальной и транспортной инфраструктуры, а также технические условия, предусмотренные частью 9 статьи 48 настоящего Кодекса.

4. В отношении каждого земельного участка, включенного в сводный адресный перечень на основании подпункта «б» пункта 4 части 2 настоящей статьи, указываются сведения о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительными регламентами, общем объеме и сроках окончания строительства, информация о планируемых мероприятиях по созданию объектов социальной и транспортной инфраструктуры, а также информация, предусмотренная частью 9 статьи 48 настоящего Кодекса.

5. Муниципальная программа развития жилищного строительства включает в себя:

1) материалы, содержащие оценку фактического состояния развития жилищного строительства в муниципальном образовании, в том числе сведения о:

– реализации прогноза социально-экономического развития муниципального образования;

– реализации документов территориального планирования муниципального образования, проектов планировки территорий в границах муниципального образования, градостроительных планов земельных участков в границах муниципального образования, правил землепользования и застройки муниципального образования, иных документов, подлежащих принятию в муниципальном образовании в соответствии с настоящим Кодексом;

– реализации программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования, инвестиционных программ организаций коммунального комплекса, организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, теплоснабжение (далее – организации коммунального комплекса);

– реализации государственных и иных программ развития ипотечного жилищного кредитования, иных мероприятий, направленных на обеспечение граждан жилыми помещениями;

2) материалы о планируемых мероприятиях, содержащие в том числе:

– перечень планируемых мероприятий;

– целевые показатели по объему жилищного строительства (вводу в эксплуатацию объектов жилищного строительства) в каждом году в пределах планового периода, на который разрабатывается муниципальная программа развития жилищного строительства;

– расчет потребности в объектах инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры;

– расчет площади земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в границах

муниципального образования, для их предоставления для жилищного строительства и строительства объектов инфраструктуры в плановом периоде, на который разрабатывается муниципальная программа развития жилищного строительства;

3) сведения о размере и источниках финансирования планируемых мероприятий за счет средств местного бюджета, субсидий, предоставляемых из бюджета субъекта Российской Федерации, средств, предусмотренных инвестиционными программами организаций коммунального комплекса, электросетевых и газоснабжающих организаций, иных источников, включая средства кредитных и финансовых организаций;

4) ежегодный адресный перечень земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и расположенных в границах муниципального образования, а также государственной неразграниченной собственности, для их предоставления для жилищного строительства и строительства объектов инфраструктуры в плановом периоде, на который разрабатывается муниципальная программа развития жилищного строительства (далее – адресный перечень);

5) адресный перечень земельных участков, предоставленных в соответствии с законодательством Российской Федерации из земель, находящихся муниципальной или в государственной неразграниченной собственности, для жилищного строительства (в том числе в рамках заключенных в соответствии с настоящим Кодексом договоров о развитии застроенных территорий), включая земельные участки, находящиеся в частной собственности (расположенные в границах населенных пунктов и имеющие вид разрешенного использования, предусматривающий жилищное строительство, в том числе комплексное освоение в целях жилищного строительства), обеспечивающих ввод объектов жилищного строительства в плановом периоде, на который разрабатывается муниципальная программа развития жилищного строительства.

6. Законами субъектов Российской Федерации могут быть установлены дополнительные требования к региональным и муниципальным программам развития жилищного строительства.

Статья 26². Порядок разработки и утверждения региональных и муниципальных программ развития жилищного строительства

1. Орган государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на подготовку региональной программы развития жилищного строительства (далее – уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации), в срок до 1 июня текущего года по предложениям муниципальных образований формирует перечень муниципальных образований, перспективных для развития жилищного строительства, расположенных в границах субъекта Российской Федерации и разрабатывающих муниципальные программы развития жилищного строительства. Перечень таких муниципальных образований до 15 июня текущего года подлежит утверждению уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации и опубликованию на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее пяти рабочих дней в даты его утверждения.

2. Орган местного самоуправления, уполномоченный на подготовку муниципальной программы развития жилищного строительства (далее – уполномоченный орган местного самоуправления), в срок до 15 июля текущего года разрабатывает проект муниципальной программы развития жилищного строительства либо проект изменений такой программы в составе сведений, представляемых в органы государственной власти субъекта Российской Федерации для формирования региональной программы развития жилищного строительства в соответствии с частью 2 статьи 26¹ настоящего Кодекса.

3. Глава муниципального образования, включенного в перечень муниципальных образований, указанный в части 1 настоящей статьи, в срок до 15 августа текущего года направляет проект муниципальной программы развития жилищного строительства в составе сведений, предусмотренных в части 5 статьи 26¹ настоящего Кодекса, либо проект изменений такой программы в уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации в случаях, когда финансирование мероприятий программы планируется осуществлять за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации.

4. Уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации в течение тридцати дней рассматривает проект муниципальной программы развития жилищного строительства либо проект изменений такой программы и направляет заключение по проекту.

5. При подготовке в соответствии с частью 4 настоящей статьи заключения по проекту муниципальной программы развития жилищного строительства согласованию подлежат мероприятия программы, осуществляемые за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, в части объема финансирования. Иные вопросы, кроме указанных в настоящей части, не могут рассматриваться при согласовании проекта муниципальной программы развития жилищного строительства.

6. В случае если в срок, указанный в части 4 настоящей статьи, от уполномоченного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в адрес главы муниципального образования, направившего проект муниципальной программы развития жилищного строительства либо проект изменений такой программы, не поступило заключение об отказе в таком согласовании, проект считается согласованным.

7. Согласованный в соответствии с частями 5-6 настоящей статьи проект муниципальной программы развития жилищного строительства либо проект изменений такой программы в срок до 1 октября текущего года подлежит утверждению главой муниципального образования с размещением указанной

программы и нормативного правового акта об ее утверждении на официальном сайте субъекта Российской Федерации и на официальном сайте органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

8. В целях подготовки региональной программы развития жилищного строительства уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации вправе запрашивать у главы муниципального образования, не включенного в соответствии с частью 1 настоящей статьи в перечень муниципальных образований, сведения, необходимые для подготовки проекта региональной программы жилищного строительства в соответствии с частью 2 статьи 26¹ настоящего Кодекса. Состав таких сведений может устанавливаться законом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 26¹ настоящего Кодекса.

9. Уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации на основании муниципальных программ развития жилищного строительства и сведений, представленных муниципальными образованиями в соответствии с частью 8 настоящей статьи, осуществляет подготовку проекта региональной программы развития жилищного строительства или вносит в нее изменения.

10. Высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации в срок не позднее 1 ноября очередного года утверждает региональную программу развития жилищного строительства на плановый период либо вносит в нее изменения с размещением программы и нормативного правового акта об ее утверждении на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Статья 26³. **Взаимодействие участников реализации проектов жилищного строительства**

1. В целях настоящего Кодекса к участникам реализации проектов жилищного строительства относятся:

- 1) федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления;
- 2) застройщики или технические заказчики;
- 3) организации коммунального комплекса, электросетевые, газоснабжающие организации;
- 4) иные организации, осуществляющие деятельность в области архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации и (или) уполномоченный орган местного самоуправления в срок не позднее тридцати дней до планируемой даты предоставления земельного участка, включенного в сводный адресный перечень в соответствии с подпунктом «а» пункта 4 части 2 статьи 26¹ настоящего Кодекса, в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации для жилищного строительства, в том числе для комплексного освоения в целях жилищного строительства, для развития застроенных территорий утверждают планы мероприятий по освоению такого земельного участка (далее – планы мероприятий).

3. Планы мероприятий в отношении земельного участка, включенного в сводный адресный перечень в соответствии с подпунктом «б» пункта 4 части 2 статьи 26¹ настоящего Кодекса, утверждаются уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации и (или) уполномоченным органом местного самоуправления в течение тридцати дней после утверждения соответствующей программы развития жилищного строительства в соответствии с настоящим Кодексом.

4. Планы мероприятий, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, должны включать мероприятия с указанием сроков их реализации, источников финансирования, участников реализации проектов жилищного строительства, ответственных за их исполнение, в том числе следующие:

1) внесение изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования, предусматривающих осуществление жилищного строительства на земельном участке, изменение категории и вида разрешенного использования земельного участка для целей жилищного строительства, в том числе комплексного освоения в целях жилищного строительства, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;

2) формирование земельного участка для предоставления в целях жилищного строительства, в том числе комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с требованиями земельного законодательства Российской Федерации;

3) разработка и утверждение проекта планировки земельного участка, проведение инженерных изысканий, разработка и утверждение проектной документации, выдача разрешения на строительство;

4) обеспечение подключения объектов жилищного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, технологического присоединения объектов к электрическим сетям;

5) обеспечение строительства объектов транспортной и социальной инфраструктуры, обустройства территорий общего пользования;

6) обеспечение строительства и ввода в эксплуатацию объектов жилищного строительства, транспортной и социальной инфраструктуры, объектов обустройства территорий общего пользования.

5. Планы мероприятий, предусмотренные частью 3 настоящей статьи, не могут включать мероприятия, предусмотренные пунктами 1, 2 части 4 настоящей статьи.

6. Правительством Российской Федерации могут устанавливаться дополнительные требования к порядку взаимодействия участников реализации проектов жилищного строительства.

Статья 26⁴. Взаимодействие участников реализации проектов жилищного строительства при обеспечении подключения объектов жилищного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и технологического присоединения объектов к электрическим сетям

1. Уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации до 1 декабря текущего года направляет сводный адресный перечень, предусмотренный подпунктом «а» пункта 4 части 2 статьи 26¹ настоящего Кодекса, с указанием сведений о планируемом общем объеме и сроках окончания строительства объектов жилищного строительства в организации, указанные в пункте 3 части 1 статьи 26³ настоящего Кодекса, для уточнения возможности подключения объектов жилищного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и технологического присоединения таких объектов к электрическим сетям в соответствии с требованиями настоящего Кодекса и законодательства Российской Федерации в области электроэнергетики, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

2. Органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления, утвердившие региональные и муниципальные программы развития жилищного строительства соответственно, в срок не позднее тридцати дней до планируемой даты предоставления земельного участка, включенного в сводный адресный перечень, предусмотренный подпунктом «а» пункта 4 части 2 статьи 26¹ настоящего Кодекса, обеспечивают получение технических условий подключения объектов жилищного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, технологического присоединения таких объектов

к электрическим сетям, а также информации о плате за подключение (технологическое присоединение) в соответствии с частью 9 статьи 48 настоящего Кодекса и законодательством Российской Федерации в области электроэнергетики, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.»;

7) в части 9 статьи 45 слова «четырнадцать рабочих дней» заменить словами «пяти рабочих дней»;

8) в статье 46:

а) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. Орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 настоящего Кодекса, в срок не более двадцати рабочих дней с даты поступления такой документации. По результатам проверки указанные органы принимают решение о направлении документации по планировке территории главе поселения или главе городского округа либо об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку. Рассмотрение доработанной документации по планировке территории осуществляется в срок не более десяти рабочих дней с даты поступления такой документации в орган местного самоуправления.»;

б) часть 5 изложить в следующей редакции:

«5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения или органа местного самоуправления городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, за исключением случаев, когда документация по планировке территории разработана органом местного самоуправления или лицом, с которым заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с утвержденными генеральным планом

поселения (городского округа), схемой территориального планирования муниципального района и (или) правилами землепользования и застройки.»;

9) в статье 46³:

а) дополнить частями 7¹ и 7² следующего содержания:

«7¹. В извещении о проведении аукциона помимо сведений, указанных в части 7 настоящей статьи, могут быть установлены следующие обязательные требования к участникам аукциона:

1) наличие у участника аукциона опыта работы в качестве застройщика не менее трех лет при условии, что совокупный объем ввода в эксплуатацию объектов жилищного и иного строительства за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее среднего годового объема ввода объектов жилищного и иного строительства в эксплуатацию, предусмотренного документацией об аукционе;

2) наличие у участника аукциона свидетельства о допуске к работам по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, выданного саморегулируемой организацией в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;

3) непроведение ликвидации участника аукциона – юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о введении или продлении срока внешнего управления, о признании участника аукциона – юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки на участие в аукционе;

4) неприостановление деятельности участника аукциона в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в аукционе;

5) отсутствие сведений об участниках аукциона (в части исполнения обязательств, предусмотренных контрактами, предметом которых является проектирование, строительство, реконструкция и (или) капитальный ремонт

объектов капитального строительства либо строительство или приобретение жилых помещений для государственных или муниципальных нужд) в реестрах недобросовестных поставщиков, ведение которых осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», Федеральным законом «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», а также для юридических лиц – сведений об учредителях, председателе коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа участника аукциона;

б) лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа, председателя коллегиального исполнительного органа участника аукциона – юридического лица, функции единоличного исполнительного органа, председателя коллегиального исполнительного органа управляющей организации, которой переданы полномочия единоличного исполнительного органа участника аукциона – юридического лица, а также участники аукциона – физические лица не могут являться лицами, которые имеют судимость за преступления в сфере экономики и (или) в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутыми административному наказанию в виде дисквалификации.

7². В случае если участником аукциона является лицо, являющееся стороной договора простого товарищества, требования, предусмотренные частью 7¹ настоящей статьи, применяются в следующем порядке:

1) требования, предусмотренные пунктами 1 и 2 части 7¹ настоящей статьи, применяются совокупно в отношении лиц, являющихся сторонами договора простого товарищества. При этом каждое лицо, являющееся стороной такого договора, обязано удовлетворять хотя бы одному из указанных в пунктах 1 и 2 части 7¹ настоящей статьи требований в полном объеме;

2) требования, предусмотренные пунктами 3-6 части 7¹ настоящей статьи, применяются в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества.»;

б) в части 8 слова «частью 7» заменить словами «частями 7 и 7¹»;

в) дополнить частью 10¹ следующего содержания:

«10¹. В случае установления к участникам аукциона требований, предусмотренных частью 7¹ настоящей статьи, для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок помимо документов, указанных в части 10 настоящей статьи, следующие документы:

1) копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, копии актов приемки объектов капитального строительства, за исключением случая, когда застройщик являлся лицом, осуществлявшим строительство, а также копии документов по установленной форме федерального статического наблюдения, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

2) выписку из реестра членов саморегулируемой организации, выданную в установленном порядке, с указанием сведений о перечне видов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и в отношении которых член саморегулируемой организации имеет свидетельство о допуске;

3) нотариально удостоверенную копию договора простого товарищества и документы в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества, предусмотренные пунктами 1 и 2 настоящей части, с учетом положений части 7² настоящей статьи (для лиц, предусмотренных частью 7² настоящей статьи).»;

г) часть 11 изложить в следующей редакции:

«11. Организатор аукциона не вправе требовать представления других документов, кроме указанных в частях 10 и 10¹ настоящей статьи.

Участники аукциона в письменной форме декларируют соответствие требованиям, предусмотренным пунктами 3-6 части 7¹ настоящей статьи. При этом соответствие участников аукциона требованию, предусмотренному пунктом 3 части 7¹ настоящей статьи, декларируется в части подтверждения отсутствия решения арбитражного суда о введении или продлении срока внешнего управления, о признании участника аукциона банкротом и об открытии конкурсного производства.»;

10) часть 7 статьи 48 изложить в следующей редакции:

«7. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, технологического присоединения таких объектов к электрическим сетям, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение (технологическое присоединение) предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, электросетевыми организациями без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам уполномоченных органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, электросетевыми организациями не менее чем на один год, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение (технологическое присоединение) должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения, электрическим сетям в пределах предоставленных ему технических условий.»;

11) в части 9 статьи 48 слова «Орган местного самоуправления» заменить словами «Уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления»;

12) часть 4 статьи 56 дополнить пунктами 3-5 следующего содержания:

«3) региональные и муниципальные программы развития жилищного строительства;

4) адресные перечни земельных участков, предназначенных для реализации проектов жилищного строительства в соответствии с региональными и муниципальными программами развития жилищного строительства;

5) планы мероприятий по освоению земельных участков, включенных в адресные перечни земельных участков, предназначенных для реализации проектов жилищного строительства в соответствии с региональными и муниципальными программами развития жилищного строительства;».

Статья 2

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2004, № 52 (ч. 1), ст. 5276; 2005, № 30 (ч. II), ст. 3122) следующие изменения:

1) в пункте 3 статьи 11²:

а) слова «федеральными законами» заменить словами «настоящим Кодексом, иными федеральными законами»;

б) дополнить абзацем вторым следующего содержания:

«Разрешенное использование земельных участков, образуемых при разделе земельного участка в соответствии с пунктом 5 статьи 11⁴ настоящего Кодекса, устанавливается документацией по планировке территории, утвержденной в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.»;

2) пункт 1 статьи 24 дополнить подпунктом 5² следующего содержания:

«5²) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными статьей 29 настоящего Кодекса, для строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры на срок строительства в случае, указанном в пункте 5 статьи 30² настоящего Кодекса;»;

3) пункт 5 статьи 30² изложить в следующей редакции:

«5. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка имеет исключительное право, если иное не предусмотрено федеральными законами:

– приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду;

– приобрести указанные земельные участки, предназначенные для строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, в безвозмездное срочное пользование на срок такого строительства.»;

4) в статье 38¹:

а) дополнить пунктами 10¹ и 10² следующего содержания:

«10¹. В извещении о проведении аукциона помимо сведений, указанных в пункте 10 настоящей статьи, могут быть установлены следующие обязательные требования к участникам аукциона:

1) наличие у участника аукциона опыта работы в качестве застройщика не менее трех лет при условии, что совокупный объем ввода в эксплуатацию объектов жилищного и иного строительства за последние три года,

предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее среднего годового объема ввода объектов жилищного и иного строительства в эксплуатацию, предусмотренного документацией об аукционе;

2) наличие у участника аукциона свидетельства о допуске к работам по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, выданного саморегулируемой организацией в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;

3) непроведение ликвидации участника аукциона – юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о введении или продлении срока внешнего управления, о признании участника аукциона – юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки на участие в аукционе;

4) неприостановление деятельности участника аукциона в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в аукционе;

5) отсутствие у участника аукциона задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов участника аукциона по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;

б) отсутствие сведений об участниках аукциона (в части исполнения обязательств, предусмотренных контрактами, предметом которых является проектирование, строительство, реконструкция и (или) капитальный ремонт объектов капитального строительства либо строительство или приобретение жилых помещений для государственных или муниципальных нужд) в реестрах недобросовестных поставщиков, ведение которых осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О закупках товаров, работ, услуг

отдельными видами юридических лиц», Федеральным законом «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», а также для юридических лиц – сведений об учредителях, председателе коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа участника аукциона;

7) лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа, председателя коллегиального исполнительного органа участника аукциона – юридического лица, функции единоличного исполнительного органа, председателя коллегиального исполнительного органа управляющей организации, которой переданы полномочия единоличного исполнительного органа участника аукциона – юридического лица, а также участники аукциона – физические лица не могут являться лицами, которые имеют судимость за преступления в сфере экономики и (или) в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутыми административному наказанию в виде дисквалификации.

10². В случае если участником аукциона является лицо, являющееся стороной договора простого товарищества, требования, предусмотренные пунктом 10¹ настоящей статьи, применяются в следующем порядке:

1) требования, предусмотренные подпунктами 1 и 2 пункта 10¹ настоящей статьи, применяются совокупно в отношении лиц, являющихся сторонами договора простого товарищества. При этом каждое лицо, являющееся стороной такого договора, обязано удовлетворять хотя бы одному из указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 10¹ настоящей статьи требований в полном объеме;

2) требования, предусмотренные подпунктами 3-7 пункта 10¹ настоящей статьи, применяются в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества.»;

б) дополнить пунктом 12¹ следующего содержания:

«12¹. В случае установления к участникам аукциона требований, предусмотренных пунктом 10¹ настоящей статьи, для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок помимо документов, указанных в пункте 12 настоящей статьи, следующие документы:

1) копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, копии актов приемки объектов капитального строительства, за исключением случая, когда застройщик являлся лицом, осуществлявшим строительство, а также копии документов по установленной форме федерального статического наблюдения, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

2) выписку из реестра членов саморегулируемой организации, выданную в установленном порядке, с указанием сведений о перечне видов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и в отношении которых член саморегулируемой организации имеет свидетельство о допуске;

3) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей;

4) нотариально удостоверенную копию бухгалтерского баланса за прошедший календарный год;

5) нотариально удостоверенную копию договора простого товарищества и документы в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества, предусмотренные подпунктами 1-4 настоящего пункта, с учетом положений пункта 10² настоящей статьи (для лиц, предусмотренных пунктом 10² настоящей статьи).»;

в) в пункте 13:

в первом предложении абзаца первого слова «в пункте 12» заменить словами «в пунктах 12 и 12¹»;

дополнить абзацами вторым и третьим следующего содержания:

«Участники аукциона в письменной форме декларируют соответствие требованиям, предусмотренным подпунктами 3, 4, 6 и 7 пункта 10¹ настоящей статьи. При этом соответствие участников аукциона требованию, предусмотренному подпунктом 3 пункта 10¹ настоящей статьи, декларируется в части подтверждения отсутствия решения арбитражного суда о введении или продлении срока внешнего управления, о признании участника аукциона банкротом и об открытии конкурсного производства.

В случае если участником аукциона является лицо, являющееся стороной по договору простого товарищества, требование о представлении документов, предусмотренных подпунктами 1-3 пункта 12 настоящей статьи, применяется в отношении лица, являющегося стороной договора простого товарищества, уполномоченного на ведение общих дел товарищей, подавшего заявку на участие в аукционе.»;

5) в статье 38²:

а) в пункте 3:

дополнить подпунктами 5¹, 8¹ следующего содержания:

«5¹) требования к параметрам и характеристикам планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрам застройки территории, характеристикам развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, при подготовке документации по планировке территории;»;

«8¹) минимальный объем осуществления жилищного и иного строительства, иные технико-экономические показатели жилищного строительства, устанавливаемые в соответствии с градостроительными регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования;»;

подпункт б изложить в следующей редакции:

«б) максимальный срок подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка,

предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, который не может превышать восемь месяцев с даты принятия органом местного самоуправления решения о подготовке документации по планировке территории в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;»

б) пункт 4 изложить в следующей редакции:

«4. Дополнительно к указанным в подпунктах 6-8¹ пункта 3 настоящей статьи требованиям могут быть установлены другие требования и условия, касающиеся комплексного освоения земельного участка, в том числе требования по строительству объектов транспортной и социальной инфраструктуры, которые необходимы для обеспечения строительства объектов жилищного строительства в объеме, превышающем установленный в подпункте 8¹ пункта 3 настоящей статьи минимальный объем осуществления жилищного строительства, а также порядок и условия передачи таких объектов в государственную или муниципальную собственность.

Не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона, кроме установленных настоящей статьей.»;

в) пункт 5 дополнить абзацем вторым следующего содержания:

«В случае установления к участникам аукциона требований, предусмотренных пунктом 10¹ статьи 38¹ настоящего Кодекса, заявители помимо документов, указанных в абзаце первом настоящего пункта, представляют документы, предусмотренные пунктом 12¹ статьи 38¹ настоящего Кодекса.»;

б) подпункт 4 пункта 2 статьи 46 изложить в следующей редакции:

«4) неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, в течение трех лет либо земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, в

течение двух лет со дня заключения договора аренды земельного участка, если меньший срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;»;

7) дополнить пункт 1 статьи 47 подпунктом 3 следующего содержания:

«3) неиспользования земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, в течение двух лет со дня заключения договора безвозмездного срочного пользования земельным участком, если меньший срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.»;

8) абзац четвертый пункта 3 статьи 65 изложить в следующей редакции:

«В случае если по истечении одного года с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, арендатором не получено разрешение на строительство, арендная плата за такой земельный участок взимается в двухкратном размере, если иное не установлено федеральным законом.».

Статья 3

Дополнить главу 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 36; № 52, ст. 5597; 2007, № 1, ст. 21; № 43, ст. 5084; 2008, № 30, ст. 3616; № 52, ст. 6236; 2009, № 48, ст. 5711; № 52, ст. 6450; 2010, № 27, ст. 3436;

№ 31, ст. 4206; 2011, № 30, ст. 4590; № 50, ст. 7359) статьей 12¹ следующего содержания:

«Статья 12¹. Взаимодействие организаций коммунального комплекса и участников реализации проектов жилищного строительства при обеспечении подключения объектов жилищного строительства к системам коммунальной инфраструктуры

1. Орган государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на подготовку региональной программы развития жилищного строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, в срок до 1 декабря текущего года направляет запрос с приложением сводного адресного перечня, предусмотренного подпунктом «а» пункта 4 части 2 статьи 26¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием сведений о планируемом общем объеме и сроках окончания строительства объектов жилищного строительства в организации коммунального комплекса для уточнения возможности подключения объектов жилищного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности.

2. Организации коммунального комплекса по запросу, предусмотренному пунктом 1 настоящей статьи, обязаны обеспечить определение технических условий подключения объектов жилищного строительства к системам коммунальной инфраструктуры, а также платы за подключение объектов жилищного строительства к системам коммунальной инфраструктуры в соответствии с частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.».

Статья 4

Дополнить статью 14 Федерального закона от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (Собрание законодательства Российской

Федерации, 2010, № 31, ст. 4159; 2011, № 23, ст. 3263; № 30, ст. 4590; 2012, № 26, ст. 3446) частями 1¹ и 1² следующего содержания:

«1¹. Орган государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на подготовку региональной программы развития жилищного строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, в срок до 1 декабря текущего года направляет запрос с приложением сводного адресного перечня, предусмотренного подпунктом «а» пункта 4 части 2 статьи 26¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием сведений о планируемом общем объеме и сроках окончания строительства объектов жилищного строительства в теплоснабжающие организации для уточнения возможности подключения объектов жилищного строительства к системам теплоснабжения в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности.

1². Теплоснабжающие организации по запросу, предусмотренному частью 1¹ настоящей статьи, обязаны обеспечить определение технических условий подключения объектов жилищного строительства к системам теплоснабжения, а также платы за подключение объектов жилищного строительства к системам теплоснабжения в соответствии с частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.».

Статья 5

Дополнить статью 8 Федерального закона от 7 декабря 2011 года № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 50, ст. 7358) частями 1¹ и 1² следующего содержания:

«1¹. Орган государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на подготовку региональной программы развития жилищного строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, в срок до 1 декабря текущего

года направляет запрос с приложением сводного адресного перечня, предусмотренного подпунктом «а» пункта 4 части 2 статьи 26¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием сведений о планируемом общем объеме и сроках окончания строительства объектов жилищного строительства в организации, осуществляющие горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, для уточнения возможности подключения объектов жилищного строительства к системам водоснабжения и водоотведения в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности.

1². Организации, осуществляющие горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, по запросу, предусмотренному частью 1¹ настоящей статьи, обязаны обеспечить определение технических условий подключения объектов жилищного строительства к системам теплоснабжения, а также платы за подключение объектов жилищного строительства к системам водоснабжения и водоотведения в соответствии с частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.».

Статья 6

Дополнить главу II Федерального закона от 31 марта 1999 года № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, № 14, ст. 1667; 2009, № 1, ст. 21; 2011, № 30, ст. 4590, № 45, ст. 6333) статьей 7¹ следующего содержания:

«Статья 7¹ **Взаимодействие газоснабжающих организаций и участников реализации проектов жилищного строительства при обеспечении технологического присоединения объектов жилищного строительства к системам газоснабжения**

1. Орган государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на подготовку региональной программы развития жилищного строительства в соответствии с законодательством Российской

Федерации о градостроительной деятельности, в срок до 1 декабря текущего года направляет запрос с приложением сводного адресного перечня, предусмотренного подпунктом «а» пункта 4 части 2 статьи 26¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием сведений о планируемом общем объеме и сроках окончания строительства объектов жилищного строительства в газоснабжающие организации для уточнения возможности технологического присоединения объектов жилищного строительства к системам газоснабжения в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности.

2. Газоснабжающие организации по запросу, предусмотренному частью 1 настоящей статьи, обязаны обеспечить определение условий технологического присоединения объектов жилищного строительства к системам газоснабжения, а также платы за технологическое присоединение объектов жилищного строительства к системам газоснабжения в соответствии с частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.».

Статья 7

Дополнить статью 26 Федерального закона от 26 марта 2003 года № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 13, ст. 1177; 2004, № 35, ст. 3607; 2007, № 45, ст. 5427; 2008, № 29, ст. 3418; № 52, ст. 6236; 2010, № 31, ст. 4156, 4157, 4158, 4160; 2011, № 1, ст. 13; № 23, ст. 3263; № 30, ст. 4590; № 50, ст. 7336; 2012, № 26, ст. 3446; № 27, ст. 3587) частями 1¹ и 1² следующего содержания:

«1¹. Орган государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на подготовку региональной программы развития жилищного строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, в срок до 1 декабря текущего года направляет запрос с приложением сводного адресного перечня, предусмотренного подпунктом «а» пункта 4 части 2 статьи 26¹

Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием сведений о планируемом общем объеме и сроках окончания строительства объектов жилищного строительства в сетевые организации для уточнения возможности обеспечения технологического присоединения объектов жилищного строительства к электрическим сетям в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности.

1². Сетевые организации по запросу, предусмотренному частью 1¹ настоящей статьи, обязаны обеспечить определение условий технологического присоединения объектов жилищного строительства к электрическим сетям, а также платы за технологическое присоединение объектов жилищного строительства к электрическим сетям в соответствии с частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.».

Статья 8

В пункте 15 статьи 396 части второй Налогового кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, № 32, ст. 3340; 2001, № 33, ст. 3413; 2002, № 22, ст. 2026; 2003, № 1, ст. 2, 6; № 28, ст. 2886; № 52, ст. 5030; 2004, № 27, ст. 2711; № 34, ст. 3520; 2005, № 1, ст. 30; № 24, ст. 2312; № 52, ст. 5581; 2006, № 31, ст. 3443; № 45, ст. 4627; 2007, № 1, ст. 39; № 22, ст. 2563; № 31, ст. 3991, 4013; № 49, ст. 6045, 6071; № 50, ст. 6237, 6245; 2008, № 27, ст. 3126; № 48, ст. 5519; № 49, ст. 5723; № 52, ст. 6237; 2009, № 1, ст. 31; № 11, ст. 1265; № 29, ст. 3598; № 48, ст. 5731; № 51, ст. 6153, 6155; № 52, ст. 6455; 2010, № 19, ст. 2291; № 32, ст. 4298; № 47, ст. 6034; № 49, ст. 6409; 2011, № 1, ст. 9, 21; № 27, ст. 3881; № 30, ст. 4583, 4587, 4597; № 45, ст. 6335; № 47, ст. 6610, 6611; № 48, ст. 6729; № 49, ст. 7037; 2012, № 19, ст. 2281; № 25, ст. 3268; № 41, ст. 5527) слова «трехлетнего срока» заменить словами «двухлетнего срока» в соответствующем падеже.

Статья 9

Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении трех месяцев со дня его официального опубликования.

Президент

Российской Федерации

**Пояснительная записка
к проекту федерального закона «О внесении изменений в
Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные
законодательные акты Российской Федерации»**

Проект федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Проект) разработан в соответствии с пунктом 11 перечня поручений Председателя Правительства Российской Федерации по выполнению Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» от 15.05.2012 № ДМ-П9-2778, пунктом 9 плана мероприятий («дорожной карты») «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 16.08.2012 № 1487-р.

Проект направлен на систематизацию правового регулирования отношений, возникающих при реализации проектов жилищного строительства в Российской Федерации, начиная с вопросов планирования органами местного самоуправления жилищного строительства на территориях муниципальных образований при подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования и заканчивая вводом в эксплуатацию объектов жилищного строительства и объектов инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры (далее – объекты инфраструктуры), обеспечивающих функционирование объектов жилищного строительства.

Проектом предлагается дополнить Градостроительный кодекс Российской Федерации следующими нормами:

– о наделении органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления полномочиями по подготовке и утверждению региональных и муниципальных программ развития жилищного строительства;

– о порядке разработки, утверждения и реализации региональных и муниципальных программ развития жилищного строительства;

– о взаимодействии участников реализации проектов жилищного строительства, в том числе при обеспечении подключения объектов жилищного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и технологического присоединения объектов к сетям электроснабжения.

Проектом предлагается установить, что мероприятия региональных и муниципальных программ развития жилищного строительства разрабатываются на основании оценки фактического состояния жилищного строительства в регионе, а также на основании анализа документов территориального планирования, схем и программ развития электроэнергетики, схем и программ газификации, программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, иных документов стратегического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Основой муниципальных программ развития жилищного строительства является адресный перечень земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, которые могут быть предоставлены для жилищного строительства и размещения объектов инфраструктуры (далее – адресный перечень). Муниципальные программы развития жилищного строительства должны содержать расчеты минимального объема строительства жилья на каждом земельном участке, включенном в адресный перечень, потребность в строительстве, реконструкции объектов инфраструктуры, сроки выполнения таких мероприятий, в том числе за счет инвестиционных программ организаций коммунального комплекса, а также источники финансирования мероприятий муниципальных программ развития жилищного строительства.

Муниципальные программы развития жилищного строительства разрабатываются муниципальными образованиями, включенными в перечень, утверждаемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, и составляют основу для формирования региональных программ развития жилищного строительства и сводного адресного перечня земельных участков, в отношении которых планируется реализация проектов жилищного строительства. Региональные программы развития жилищного строительства формируются одновременно с бюджетом субъекта Российской Федерации. Мероприятия региональных программ развития жилищного строительства являются основанием для уточнения мероприятий инвестиционных программ субъектов естественных монополий.

В целях реализации региональных и муниципальных программ развития жилищного строительства уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации совместно с администрацией муниципального образования, в границах которого расположен земельный участок, не позднее чем за 30 дней до предоставления земельного участка в целях жилищного строительства утверждает план мероприятий по освоению такого земельного участка. В план освоения земельного участка включаются мероприятия, осуществляемые участниками проекта жилищного строительства на каждом этапе его реализации: от формирования земельного участка до ввода в эксплуатацию объектов жилищного строительства, объектов инфраструктуры и обустройства территорий общего пользования.

Следует отметить, что отсутствие региональных и муниципальных программ развития жилищного строительства не является основанием для отказа от принятия органами государственной власти, органами местного самоуправления решений по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, в том числе о предоставлении таких земельных участков физическим и юридическим лицам в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Кроме того, предлагается внести изменения в статьи 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части сокращения сроков принятия органами местного самоуправления решений о разработке документации по планировке территории и сроков рассмотрения такой документации.

Изменения, предлагаемые в статью 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации, направлены на включение в информационные системы обеспечения градостроительной деятельности сведений о региональных и муниципальных программах развития жилищного строительства, адресных перечней земельных участков, предназначенных для реализации проектов жилищного строительства, а также планов мероприятий по освоению земельных участков, включенных в адресные перечни.

Предлагаемые меры, а также размещение указанных сведений на официальных сайтах субъектов Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» позволят информировать граждан и юридических лиц о планируемых проектах жилищного строительства, реализуемых на земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности, а также повысить ответственность всех участников таких проектов за соблюдение сроков строительства и ввода объектов жилищного строительства в эксплуатацию.

Одновременно Проектом предлагается внести в Земельный кодекс Российской Федерации ряд изменений, направленных на совершенствование порядка предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для целей жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В частности, предлагается предоставить возможность передавать земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и предназначенные для строительства объектов инфраструктуры, арендатору по договору безвозмездного срочного пользования с последующей передачей

указанных объектов в государственную или муниципальную собственность либо эксплуатирующим организациям.

Кроме того, предлагается установить обязанность включать в извещение о проведении аукциона минимальные объемы жилищного строительства (требования к параметрам и характеристикам планируемого развития территории, иным технико-экономическим показателям строительства), в соответствии с которыми рассчитываются объемы водо-, энерго-, газопотребления, потребления иных ресурсов, а также максимальный срок подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Предлагается также установить возможность введения квалификационных требований к участникам аукционов, предусмотренных статьями 38¹, 38² Земельного кодекса Российской Федерации. Аналогичную возможность Проект предусматривает и для случаев организации и проведения аукционов в соответствии со статьей 46³ Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В Проекте предлагаются изменения в Земельный кодекс Российской Федерации, направленные на урегулирование вопроса об обязательствах застройщика осуществлять строительство объектов инфраструктуры за счет собственных средств в случае превышения минимального объема жилищного строительства, указанного в извещении о проведении аукциона.

Проектом вводятся специальные основания для прекращения права аренды и безвозмездного срочного пользования в отношении земельных участков, предоставленных из государственной и муниципальной собственности для жилищного и иного строительства. Изменениями, вносимыми в статьи 46 и 47 Земельного кодекса Российской Федерации, предлагается установить двухлетний срок для застройки земельных участков, по истечении которого указанные права могут быть прекращены в принудительном порядке по инициативе органов власти, предоставивших

земельные участки, в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Кроме того, Проектом предлагается внести изменения в статью 65 Земельного кодекса Российской Федерации в части увеличения в два раза размера арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставленный для жилищного строительства (кроме индивидуального), в случае если по истечении одного года с даты предоставления не получено разрешение на строительство.

Предлагаемые изменения в статью 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, федеральные законы от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении», от 7 декабря 2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» и от 26 марта 2003 г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» позволят регламентировать отношения между организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, электросетевыми организациями и иными участниками реализации проектов жилищного строительства, осуществляемых в рамках региональных и муниципальных программ развития жилищного строительства. В частности, устанавливается, что технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, технологического присоединения таких объектов к электрическим сетям, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение (технологическое присоединение) предоставляются названными организациями без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам уполномоченных органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков.

Изменениями в статью 396 Налогового кодекса Российской Федерации, предусмотренными Проектом, предлагается сократить с трех до двух лет срок, в течение которого в отношении земельных участков, приобретенных в собственность физическими и юридическими лицами для осуществления жилищного строительства (за исключением индивидуального жилищного строительства, осуществляемого физическими лицами), с даты государственной регистрации прав на данные земельные участки до даты государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости, исчисление суммы земельного налога производится налогоплательщиками с учетом коэффициента 2.

При доработке Проекта преимущественно учтены замечания и предложения членов рабочей группы по вопросу доработки предложений по внесению в законодательство Российской Федерации изменений, направленных на установление единого порядка взаимодействия участников реализации проектов жилищного строительства, для внесения в заинтересованные органы исполнительной власти в соответствии с перечнем поручений Председателя Правительства Российской Федерации от 15.05.2012 № ДМ П9-2778, созданной приказом Фонда «РЖС» от 24.07.2012 № 110, в том числе министра строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Московской области Г.В.Елянюшкина, ОАО «Сбербанк России», ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности», АНО «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов, ОАО «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы», ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», Фонда развития жилищной кооперации Северо-Западного федерального округа, ФБУ «Государственный региональный центр стандартизации, метрологии и испытаний в г. Санкт-Петербурге и Ленинградской области», Общероссийской негосударственной некоммерческой организации «Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство».

Вышеназванные изменения законодательства Российской Федерации будут способствовать систематизации правовых норм как основы взаимодействия участников реализации проектов жилищного строительства, позволят существенно сократить сроки реализации проектов жилищного строительства на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, привести к экономии средств, в том числе бюджетных, повысить доступность жилья для населения.

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона «О внесении изменений в
Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные
законодательные акты Российской Федерации»**

Реализация проекта федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов за счет средств федерального бюджета.