

ГрК РФ, Статья 46.6. Договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 224-ФЗ)

1. Комплексное освоение территории в целях строительства жилья экономического класса осуществляется в соответствии с договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, заключенным в порядке и на условиях, которые предусмотрены настоящей статьей, и включает в себя:

1) подготовку документации по планировке территории (при отсутствии такой документации);

2) образование земельных участков в границах этой территории;

3) строительство на земельных участках в границах этой территории многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства при условии, что все жилые помещения в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки и (или) все объекты индивидуального жилищного строительства либо определенный в соответствии с **частью 6** настоящей статьи их минимальный объем соответствуют **условиям** отнесения к жилью экономического класса и подлежат передаче или продаже по договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса, договорам купли-продажи жилья экономического класса гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, и (или) по государственным и (или) муниципальным контрактам, если заключение государственных и (или) муниципальных контрактов предусмотрено договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

4) строительство на земельных участках в границах этой территории иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории, в том числе объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур.

2. Договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса заключается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса, с победителем аукциона на право заключения данного договора или лицом, имеющим право заключить данный договор в соответствии с **частями 24 - 27 статьи 46.7** настоящего Кодекса

(далее в настоящей статье - лицо, заключившее договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса).

3. Отдельные права и обязанности указанных в [части 2](#) настоящей статьи исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления по договору о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, предусмотренные [частями 4 и 5](#) настоящей статьи, могут осуществляться уполномоченными исполнительными органами государственной власти, органами местного самоуправления и юридическими лицами в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами либо заключенными с указанными в [части 2](#) настоящей статьи исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления соглашениями (договорами).

4. В договоре о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса содержатся:

1) сведения о земельном участке, предоставляемом лицу, заключившему данный договор, для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса;

2) обязательство лица, заключившего данный договор, подготовить и представить в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления документацию по планировке территории, в отношении которой заключается договор, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения; максимальные сроки подготовки и представления таких документов;

(п. 2 в ред. Федерального [закона](#) от 03.07.2016 N 373-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

3) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления обеспечить рассмотрение и утверждение документации по планировке территории в порядке, установленном настоящим Кодексом, максимальный срок выполнения этого обязательства;

4) обязательство сторон данного договора осуществить на земельном участке, указанном в [пункте 1](#) настоящей части, или на земельных участках, образованных из указанного земельного участка, предусмотренные данным договором

мероприятия по благоустройству, в том числе озеленению, и сроки их осуществления;

5) обязательство лица, заключившего данный договор, осуществить образование земельных участков из земельного участка, указанного в [пункте 1](#) настоящей части, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в том числе обеспечить за свой счет выполнение в отношении таких земельных участков в соответствии с требованиями, установленными Федеральным [законом](#) от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таких земельных участках, и обратиться с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета таких земельных участков, максимальные сроки выполнения этого обязательства; (в ред. Федерального [закона](#) от 03.07.2016 N 361-ФЗ)
(см. текст в предыдущей редакции)

б) право лица, заключившего данный договор, обратиться без доверенности с заявлением о государственной регистрации государственной или муниципальной собственности на земельные участки, образованные в соответствии с [пунктом 5](#) настоящей части;

7) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, заключивших данный договор, предоставить в соответствии с земельным законодательством лицу, заключившему данный договор, земельные участки, образованные в соответствии с [пунктом 5](#) настоящей части и необходимые такому лицу для исполнения обязательств по данному договору, в аренду без проведения торгов;

8) обязательство сторон данного договора обеспечить строительство на земельном участке, в отношении которого заключен данный договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка, объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур в соответствии с проектом планировки территории, и ввод указанных объектов в эксплуатацию, максимальные сроки выполнения этого обязательства;

9) обязательство лица, заключившего данный договор, обеспечить строительство многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства при условии, что все жилые помещения в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки и (или) все объекты индивидуального жилищного строительства либо определенный в соответствии с [частью б](#) настоящей статьи их минимальный объем соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежат передаче или продаже по договорам участия в долевом строительстве

жилья экономического класса, договорам купли-продажи жилья экономического класса гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, в соответствии с этапами строительства и графиками осуществления строительства каждого объекта капитального строительства в предусмотренные указанными графиками сроки;

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 373-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

10) обязательство лица, заключившего данный договор, обеспечить строительство иных, не указанных в пунктах 8 и 9 настоящей части объектов в соответствии с проектом планировки территории, максимальные сроки выполнения этого обязательства;

11) обязательство лица, заключившего данный договор, заключить в сроки, предусмотренные частью 10 статьи 46.5 настоящего Кодекса, с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса, договоры купли-продажи жилья экономического класса в отношении указанных в пункте 9 настоящей части жилых помещений, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей цены, указанной в протоколе о результатах аукциона на право заключения данного договора, либо в случаях, предусмотренных частями 24 - 26 статьи 46.7 настоящего Кодекса, начальной цены предмета такого аукциона (далее в настоящей статье - максимальная цена одного квадратного метра жилья экономического класса);

12) максимальная цена одного квадратного метра жилья экономического класса;

13) право лица, заключившего данный договор, по истечении срока, предусмотренного пунктом 2 части 10 статьи 46.5 настоящего Кодекса, на распоряжение указанными в пункте 9 настоящей части жилыми помещениями, в том числе объектами индивидуального жилищного строительства, без ограничений, установленных данным договором;

14) обязательство сторон данного договора обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории, в том числе по вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства, в соответствии с графиком осуществления мероприятий в предусмотренные указанным графиком сроки, максимальный срок заключения дополнительного соглашения к данному договору, предусматривающего указанный график;

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

16) срок действия данного договора;

17) ответственность сторон данного договора за его неисполнение или ненадлежащее исполнение.

5. Договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса может содержать:

1) обязательства сторон данного договора заключить государственные и (или) муниципальные контракты на приобретение жилья экономического класса по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей максимальной цены одного квадратного метра жилья экономического класса, и в сроки, указанные в [части 10 статьи 46.5](#) настоящего Кодекса. Включение в данный договор условия о безвозмездной передаче жилья экономического класса в государственную или муниципальную собственность не допускается;

2) способы, размеры государственной и (или) муниципальной поддержки строительства жилья экономического класса в рамках данного договора, предоставляемой в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, и сроки ее предоставления;

3) обязательство лица, заключившего данный договор, передать объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, строительство которых осуществлялось за счет средств этого лица, в государственную или муниципальную собственность либо передать сети инженерно-технического обеспечения, их элементы, строительство которых осуществлялось за счет средств этого лица, в собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, перечень указанных объектов, сетей, их элементов и условия такой передачи;

4) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа строительство и (или) реконструкцию за границами указанного в [пункте 1 части 4](#) настоящей статьи земельного участка объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границах указанного земельного участка построенных и (или) реконструированных объектов коммунальной инфраструктуры, максимальные сроки выполнения этого обязательства;

5) максимальная доля общей площади зданий (за исключением многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, объектов транспортной,

коммунальной и социальной инфраструктур) и нежилых помещений в многоквартирных домах (за исключением помещений общего пользования) в общей площади всех зданий, строительство которых предусматривается в границах территории, подлежащей комплексному освоению в целях строительства жилья экономического класса;

б) иные условия.

6. В случае, если договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса предусмотрено строительство многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства при условии, что минимальный объем жилых помещений в таких многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства соответствует условиям отнесения к жилью экономического класса, условием данного договора является условие о минимальном количестве и (или) минимальной общей площади таких жилых помещений, которые устанавливаются извещением о проведении аукциона на право заключения данного договора.

7. В срок, предусмотренный договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, стороны данного договора обязаны заключить дополнительное соглашение к данному договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению этой территории (в том числе по строительству и вводу в эксплуатацию многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, указанных в [пункте 9 части 4](#) настоящей статьи) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания выполнения соответствующих работ.

8. Прекращение существования земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса, в связи с его разделом или возникновением у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных данным договором.

9. К договорам о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса применяются положения, предусмотренные [частями 7 - 10 статьи 46.5](#) настоящего Кодекса.