

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 30, ст. 3617; № 49, ст. 5723; 2009, № 19, ст. 2281; № 52, ст. 6419; 2010, № 22, ст. 2695; № 30, ст. 3996, 3997; 2011, № 1, ст. 19; № 29, ст. 4291; № 30, ст. 4562, 4592; № 49, ст. 7027; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7615; 2013, № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4072; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4260; № 48, ст. 6637; 2015, № 10, ст. 1418; № 24, ст. 3369; № 29, ст. 4342, 4351; 2016, № 1, ст. 25; № 22, ст. 3097; № 26, ст. 3890; № 30, ст. 3997; 2018, № 1, ст. 39, 90; 2019, № 49, ст. 6960; 2020, № 17, ст. 2725; 2021, № 1, ст. 33; 2022, № 1, ст. 45; 2023, № 25, ст. 4429; 2024, № 1, ст. 8, № 8, ст. 1044) следующие изменения:

1) часть 3 статьи 3 дополнить пунктом 4.1 следующего содержания:

«4.1) проводит при наличии поручения межведомственного коллегиального органа, предусмотренного пунктом 8.1 части 4 статьи 12 настоящего Федерального закона, торги на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития, в том числе с расположенным на земельных участках единого института развития, находящимся в федеральной собственности и предусмотренным статьей 11 настоящего Федерального закона другим имуществом, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (с учетом особенностей, установленных статьей 16.7-1 настоящего Федерального закона), в том числе для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, или по продаже находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества, в том числе жилых помещений, либо, если такие объекты недвижимого имущества расположены на находящихся в федеральной собственности земельных участках, продаже этих объектов одновременно с продажей, предоставлением в аренду указанных земельных участков, на которых они расположены, продаже земельных участков единого института развития, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (с учетом особенностей, установленных статьей 16.7-1 настоящего Федерального закона), или на право заключения договоров о комплексном развитии незастроенной территории с одновременной продажей в рамках таких торгов объектов недвижимого имущества единого института развития, находящихся в федеральной собственности и являющихся объектами культурного наследия, включенными в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящимися в неудовлетворительном состоянии (далее – объекты культурного наследия единого института развития), одновременно с продажей или предоставлением в аренду земельных участков, на которых расположены объекты культурного

наследия единого института развития, с учетом особенностей, предусмотренных статьями 16.7-4 настоящего Федерального закона;»;

2) часть 7 статьи 11 дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4) целесообразность проведения торгов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития, в том числе с расположенным на земельных участках единого института развития, находящимся в федеральной собственности и предусмотренным статьей 11 настоящего Федерального закона другим имуществом, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (с учетом особенностей, установленных статьей 16.7-1 настоящего Федерального закона), в том числе для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, или по продаже объектов недвижимого имущества единого института развития, либо, если такие объекты недвижимого имущества расположены на находящихся в федеральной собственности земельных участках, продаже этих объектов одновременно с продажей, предоставлением в аренду указанных земельных участков, на которых они расположены, по продаже земельных участков единого института развития, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (с учетом особенностей, установленных статьей 16.7-1 настоящего Федерального закона), или на право заключения договоров о комплексном развитии незастроенной территории с одновременной продажей в рамках таких торгов объектов культурного наследия единого института развития одновременно с продажей или предоставлением в аренду земельных участков, на которых расположены объекты культурного наследия единого института развития, с учетом особенностей, предусмотренных статьями 16.7-4 настоящего Федерального закона.»;

3) часть 4 статьи 12 дополнить пунктом 8.1 следующего содержания:

«8.1) поручение единому институту развития провести торги на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития, в том числе с расположенным на земельных участках единого института развития,

находящимся в федеральной собственности и предусмотренным статьей 11 настоящего Федерального закона другим имуществом, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (с учетом особенностей, установленных статьей 16.7-1 настоящего Федерального закона), в том числе для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, или по продаже объектов недвижимого имущества единого института развития, либо, если такие объекты недвижимого имущества расположены на находящихся в федеральной собственности земельных участках, продаже этих объектов одновременно с продажей, предоставлением в аренду указанных земельных участков, на которых они расположены, продаже земельных участков единого института развития, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (с учетом особенностей, установленных статьей 16.7-1 настоящего Федерального закона), или на право заключения договоров о комплексном развитии незастроенной территории с одновременной продажей в рамках таких торгов объектов культурного наследия единого института развития одновременно с продажей или предоставлением в аренду земельных участков, на которых расположены объекты культурного наследия единого института развития, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 16.7-4 настоящего Федерального закона;»;

4) часть 1 статьи 12.2 дополнить пунктами 6.1 и 6.2 следующего содержания:

«6.1) предоставление земельных участков единого института развития в аренду, в том числе с расположенным на земельных участках единого института развития, находящимся в федеральной собственности и предусмотренным статьей 11 настоящего Федерального закона другим имуществом, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (с учетом особенностей, установленных статьей 16.7-1 настоящего Федерального закона), в том числе для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное

строительство, или продажа объектов недвижимого имущества единого института развития, либо, если такие объекты недвижимого имущества расположены на находящихся в федеральной собственности земельных участках, продажа этих объектов одновременно с продажей, предоставлением в аренду указанных земельных участков, на которых они расположены, продажа земельных участков единого института развития, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (с учетом особенностей, установленных статьями 16.7-1 настоящего Федерального закона), или передача земельных участков единого института развития для комплексного развития территории в аренду лицу, с которым единым институтом развития заключен договор о комплексном развитии незастроенной территории в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом, при условии осуществления таких предоставления, продажи, передачи с одновременной продажей объектов культурного наследия единого института развития одновременно с продажей земельного участка, на котором расположен объект культурного наследия единого института развития (предоставлением таких земельных участков в аренду в случае, если они ограничены в обороте в соответствии с земельным законодательством), с учетом особенностей, предусмотренных статьями 16.7-4 настоящего Федерального закона;

6.2) осуществление прав залогодержателя в отношении имущества, залог которого возникает в соответствии со статьями 16.7-4 настоящего Федерального закона;»;

5) пункт 1 части 5 статьи 16.1 после слов «находящихся в государственной собственности объектов недвижимого имущества» дополнить словами «, в том числе с одновременной продажей объекта культурного наследия единого института развития;»;

6) главу 6.1 дополнить статьями 16.7-4 и 16.7-5 следующего содержания:

«Статья 16.7-4. Особенности продажи объекта культурного наследия единого института развития при проведении торгов в отношении земельных

участков единого института развития, объектов недвижимого имущества единого института развития, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена

1. При наличии поручения межведомственного коллегиального органа, предусмотренного пунктом 8.1 части 4 статьи 12 настоящего Федерального закона, предоставление земельных участков единого института развития в аренду, в том числе с расположенным на земельных участках единого института развития, находящимся в федеральной собственности и предусмотренным статьей 11 настоящего Федерального закона другим имуществом, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (с учетом особенностей, установленных статьей 16.7-1 настоящего Федерального закона), в том числе для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, или продажа объектов недвижимого имущества единого института развития, либо, если такие объекты недвижимого имущества расположены на находящихся в федеральной собственности земельных участках, продажа этих объектов одновременно с продажей, предоставлением в аренду указанных земельных участков, на которых они расположены, продажа земельных участков единого института развития, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (с учетом особенностей, установленных статьей 16.7-1 настоящего Федерального закона), или передача земельных участков единого института развития для комплексного развития территории в аренду лицу, с которым единым институтом развития заключен договор о комплексном развитии незастроенной территории в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом, осуществляются с одновременной продажей объектов культурного наследия единого института развития одновременно с продажей или предоставлением в аренду земельного участка, на котором расположен объект культурного наследия единого института развития, в соответствии с пунктами 1, 3.1, 3.2, 5, 6

части 1 статьи 12.2, статьей 16.10 настоящего Федерального закона соответственно с учетом особенностей, установленных настоящей статьей и статьей 16.7-5 настоящего Федерального закона.

2. При включении в состав лота при проведении торгов в соответствии с поручением межведомственного коллегиального органа, предусмотренным пунктом 8.1 части 4 статьи 12 настоящего Федерального закона, объекта культурного наследия единого института развития и земельного участка, на котором такой объект культурного наследия единого института развития расположен, указанные объект культурного наследия и земельный участок, а также земельные участки, объекты недвижимого имущества, другое имущество, в отношении которых проведены торги, или права на указанные объекты считаются находящимися в залоге у Российской Федерации до завершения покупателем объекта культурного наследия единого института развития работ по сохранению объекта культурного наследия. Залог указанных в настоящей части земельных участков, объектов недвижимого имущества, другого имущества, в отношении которых проведены торги, или прав на указанные объекты обеспечивает исполнение требования по взысканию убытков и неустойки в связи с неисполнением покупателем объекта культурного наследия единого института развития обязательства по завершению работ по сохранению такого объекта культурного наследия.

В случае если на земельных участках, предоставленных по результатам торгов в соответствии со статьей 16.7-5 настоящего Федерального закона, будет осуществляться жилищное строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства при условии размещения таких денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», залог Российской Федерации на объекты недвижимости, предоставленные по результатам торгов в соответствии со статьей 16.7-5 настоящего Федерального

закона, или прав на них подлежит замене на залог прав по договору банковского счета покупателя объекта культурного наследия единого института развития в соответствии с пунктом 5 части 4 настоящей статьи после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Покупатель объекта культурного наследия единого института развития после согласования с уполномоченным в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации органом проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия вправе предоставить независимую гарантию, предусмотренную абзацем четвертым настоящей части. В указанном случае залог Российской Федерации на объекты недвижимости, предоставленные по результатам торгов в соответствии со статьей 16.7-5 настоящего Федерального закона, залог прав по договору банковского счета покупателя объекта культурного наследия подлежат прекращению.

Требования к независимой гарантии, предусмотренной настоящей частью и предоставляемой в качестве обеспечения исполнения обязательств покупателя объекта культурного наследия единого института развития по сохранению объекта культурного наследия (далее – независимая гарантия), устанавливаются единым институтом развития. Сумма независимой гарантии устанавливается единым институтом развития, но не может превышать десять процентов от сметной стоимости работ по сохранению объекта культурного наследия, определенной в составе проектной документации сметной документации, согласованной с уполномоченным в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации органом.

Документом, подтверждающим завершение работ по сохранению объекта культурного наследия, является акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, выданный в соответствии с Федеральным законом

от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

3. Существенными условиями договора купли-продажи объекта культурного наследия единого института развития являются условия, предусмотренные пунктом 4 статьи 29 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

4. Договор, заключаемый по результатам торгов, проводимых в соответствии со статьей 16.7-5 настоящего Федерального закона, и договор купли-продажи объекта культурного наследия единого института развития должны содержать:

1) график осуществления работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством, предусмотренным статьей 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», с указанием сроков завершения таких работ;

2) график осуществления мероприятий по освоению земельного участка единого института развития, земельного участка, государственная собственность на который не разграничена;

3) условия о расторжении договора, заключаемого по результатам торгов, проводимых в соответствии со статьей 16.7-5 настоящего Федерального закона, а также договора купли-продажи объекта культурного наследия единого института развития в случае нарушения новым собственником объекта культурного наследия, предусмотренных настоящей частью и частью 3 настоящей статьи существенных условий договора;

4) положения о залоге имущества (залога прав) в отношении объекта культурного наследия и земельного участка, на котором он расположен, земельных участков единого института развития или права аренды таких земельных участков (за исключением случаев, указанных в абзаце втором части 2 настоящей статьи), в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества единого института развития, иных объектов

недвижимого имущества и другого имущества единого института развития, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

5) условие о перечислении эскроу-агентом денежных средств, подлежащих перечислению в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», на счет покупателя объекта культурного наследия единого института развития, права по которому переданы в залог банку, предоставившему такому покупателю денежные средства в кредит на цели проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, или единому институту развития, если такой кредит не предоставлялся, в случае, если на земельных участках, предоставленных по результатам торгов в соответствии со статьей 16.7-5 настоящего Федерального закона, будет осуществляться жилищное строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства при условии размещения таких денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

6) информация о возможности предоставления покупателем объекта культурного наследия единого института развития независимой гарантии и требованиях к ней.

5. Единый институт развития вправе в одностороннем порядке отказаться от договора (исполнения договора), заключенного по результатам торгов, проводимых в соответствии со статьей 16.7-5 настоящего Федерального закона, и (или) договора (исполнения договора) купли-продажи объекта культурного наследия единого института развития в случае:

1) неисполнения покупателем объекта культурного наследия единого института развития существенных условий договора купли-продажи объекта

культурного наследия единого института развития, предусмотренных в части 3 настоящей статьи;

2) неисполнения или ненадлежащего исполнения существенных условий договора, заключенного по результатам торгов.

Предусмотренный настоящей частью отказ от договоров или их исполнения является основанием для обращения взыскания на земельные участки и (или) иные объекты недвижимости (права на них), залог которых возник в соответствии с пунктом 4 части 4 настоящей статьи, обращения взыскания на заложенные права по договору банковского счета, залог которых возник в соответствии с пунктом 5 части 4 настоящей статьи, обстоятельством, наступление при наступлении которого должна быть выплачена сумма по независимой гарантии.

6. Одновременно с заключением договора купли-продажи объекта культурного наследия единого института развития единый институт развития подает в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права собственности на объект культурного наследия и земельный участок, на котором такой объект расположен, или обременения таких объекта культурного наследия и земельного участка до завершения работ по сохранению объекта культурного наследия, за исключением перехода права в порядке универсального правопреемства и передачи указанных объектов в залог кредитной организации при наличии согласия единого института развития.

7. Отказ победителя торгов, проводимых в соответствии со статьей 16.7-5 настоящего Федерального закона, или иного лица, имеющего право на заключение соответствующего договора по итогам указанных торгов, от заключения договора купли-продажи объекта культурного наследия единого института развития влечет односторонний отказ единого института развития от договора (исполнения договора) в отношении земельного участка единого

института развития, иного объекта недвижимого имущества единого института развития, другого имущества единого института развития, земельного участка, государственная собственность на который не разграничена.

Указанный договор считается расторгнутым с момента получения победителем торгов или иным лицом, имеющим право на заключение договора по результатам торгов, проводимых в соответствии со статьей 16.7-5 настоящего Федерального закона, уведомления единого института развития об одностороннем отказе от договора (исполнения договора).

8. При расторжении договора купли-продажи объекта культурного наследия единого института развития расходы, связанные с проведением работ по его сохранению, а также стоимость неотделимых улучшений возмещению не подлежат.

9. В случае если продажа объекта культурного наследия единого института развития в соответствии с настоящей статьей осуществляется одновременно с предоставлением земельного участка, на котором расположен такой объект культурного наследия, в аренду, размер арендной платы за земельный участок устанавливается равным одному рублю в год на весь срок выполнения условий договора купли-продажи такого объекта культурного наследия, предусмотренных пунктом 1 части 4 настоящей статьи, но не более 7 лет.

Статья 16.7-5. Особенности проведения торгов в отношении земельных участков единого института развития, объектов недвижимого имущества единого института развития, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, с одновременной продажей объекта культурного наследия единого института развития

1. В случае, предусмотренном частью 1 статьи 16.7-4 настоящего Федерального закона, в состав лота при проведении торгов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития, в том числе с расположенным на земельных участках единого института развития, находящимся в федеральной собственности и предусмотренным статьей 11 настоящего Федерального закона другим имуществом, земельных участков,

государственная собственность на которые не разграничена (с учетом особенностей, установленных статьей 16.7-1 настоящего Федерального закона), в том числе для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, или на право заключения договоров купли-продажи объектов недвижимого имущества единого института развития, либо, если такие объекты недвижимого имущества расположены на находящихся в федеральной собственности земельных участках, договоров купли-продажи этих объектов одновременно с продажей, предоставлением в аренду указанных земельных участков, на которых они расположены, договоров купли-продажи земельных участков единого института развития, в том числе для жилищного строительства, иных объектов недвижимого имущества единого института развития и другого имущества единого института развития, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (с учетом особенностей, установленных статьей 16.7-1 настоящего Федерального закона), или на право заключения договоров о комплексном развитии незастроенной территории включается объект культурного наследия единого института развития и земельный участок, на котором такой объект расположен (право аренды такого земельного участка).

Состав лота при проведении торгов, указанных в настоящей части, определяется поручением межведомственного коллегиального органа, предусмотренным пунктом 8.1 части 4 статьи 12 настоящего Федерального закона.

2. При проведении торгов в соответствии с настоящей статьей извещение о проведении торгов должно содержать также сведения, предусмотренные пунктом 3 статьи 15 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» в отношении объекта культурного наследия.

3. Помимо сведений, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, извещение о проведении торгов, проводимых в соответствии с настоящей статьей, должно содержать следующие сведения:

1) величину снижения начальной цены предмета торгов («шаг понижения»), величину повышения цены («шаг аукциона»);

2) минимальную цену предмета торгов, по которой может быть продан предмет торгов (цена отсечения);

3) информацию об отнесении объекта недвижимого имущества единого института развития к объектам культурного наследия, включенным в реестр объектов культурного наследия;

4) требования, установленные охранным обязательством, предусмотренным статьей 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а при отсутствии данного охранным обязательством – иным охранным документом, предусмотренным пунктом 8 статьи 48 указанного Федерального закона;

5) требование о необходимости разработки покупателем объекта культурного наследия единого института развития, находящегося в неудовлетворительном состоянии, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включая проведение работ по его реставрации с указанием срока такой разработки;

6) информацию о сроках завершения работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством, предусмотренным статьей 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

7) информацию о возникновении залога имущества (залога прав), на включенные в состав лота объект культурного наследия единого института развития и земельный участок, на котором такой объект культурного наследия единого института развития расположен, земельные участки единого института

развития или право аренды таких земельных участков, том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества единого института развития, иные объекты недвижимого имущества и другое имущество единого института развития, земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, до завершения покупателем объекта культурного наследия работ по сохранению объекта культурного наследия или до представления покупателем объекта культурного наследия единого института развития независимой гарантии, предусмотренной частью 2 статьи 16.7-4 настоящего Федерального закона;

8) информацию о залоге прав по банковскому счету покупателя объекта культурного наследия в соответствии с пунктом 5 части 4 статьи 16.7-4 настоящего Федерального закона;

9) информацию об условиях представления независимой гарантии и требованиях к ней;

10) информацию о порядке оплаты приобретаемого имущества и (или) прав на такое имущество (единовременно или в рассрочку). При этом срок рассрочки по договорам, заключаемым в соответствии с настоящей статьей, не может превышать одного года с момента заключения договора;

11) определенные в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности стоимость объекта культурного наследия единого института развития, стоимость или размер арендной платы в отношении земельного участка, на котором он расположен, а также срок аренды соответствующего земельного участка (в случае передачи земельного участка в аренду);

12) обязанность победителя торгов или иного лица, имеющего право на заключение договора по итогам торгов, заключить договор купли-продажи объекта культурного наследия единого института развития одновременно с заключением договора, на право заключение которого проводятся торги в соответствии с настоящей статьей.

4. Предусмотренные в части 1 настоящей статьи торги осуществляются путем последовательного снижения начальной цены предмета торгов на «шаг понижения» до минимальной цены, по которой может быть продан предмет торгов (цены отсечения). Цена отсечения устанавливается единым институтом развития, но не может составлять менее 70 процентов начальной цены предмета торгов.

Право заключения договора, в отношении которого проводятся торги в соответствии с настоящей статьей, принадлежит участнику торгов, который подтвердил начальную цену предмета торгов или цену предмета торгов, сложившуюся на соответствующем «шаге понижения», при отсутствии предложений других участников торгов.

В случае, если торги признаны несостоявшимися по причине участия в них единственного участника, право на заключение договора, в отношении которого проводятся торги в соответствии с настоящей статьей, по начальной цене предмета торгов принадлежит лицу, признанному единственным участником торгов.

В случае, если несколько участников торгов подтверждают начальную цену предмета торгов или цену предмета торгов, сложившуюся на одном из «шагов понижения», со всеми участниками торгов проводится аукцион по установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом правилам проведения аукциона. Начальной ценой предмета такого аукциона является начальная цена предмета торгов или цена предмета торгов, сложившаяся на данном «шаге понижения».

В случае, если участники такого аукциона не заявляют предложения о цене, превышающей начальную цену предмета торгов, право заключения договора, в отношении которого проводятся торги в соответствии с настоящей статьей, принадлежит участнику аукциона, который первым подтвердил начальную цену предмета аукциона.

5. При проведении торгов, предусмотренных настоящей статьей, применяется порядок продажи государственного или муниципального имущества

посредством публичного предложения, установленный Правительством Российской Федерации, в части, не противоречащей настоящему Федеральному закону.»;

7) часть 1 статьи 16.10 дополнить словами «и статьей 16.7-4 настоящего Федерального закона».

Статья 2

Дополнить Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 18, ст. 2484, 2495; № 23, ст. 3296) статьей 36.4 следующего содержания:

«Статья 36.4. Правила внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права собственности на объект культурного наследия и земельный участок, на котором такой объект культурного наследия расположен, предоставленных в порядке, предусмотренном статьей 16.7-4 Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий»

1. Запись о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права собственности на объект культурного наследия и земельный участок, на котором такой объект расположен, предоставленные в порядке, предусмотренном статьей 16.7-4 Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий», за исключением перехода права в порядке универсального правопреемства и передачи указанных объектов в залог кредитной организации при наличии согласия единого института развития в жилищной сфере, до завершения покупателем объекта культурного наследия работ по сохранению объекта культурного наследия вносится в Единый государственный реестр недвижимости

на основании соответствующего заявления единого института развития в жилищной сфере в срок не более пяти рабочих дней со дня приема органом регистрации прав соответствующего заявления.

2. Запись в Едином государственном реестре недвижимости о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права собственности на объект культурного наследия и земельный участок, на котором такой объект расположен, предоставленные в порядке, предусмотренном статьей 16.7-4 Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий», за исключением перехода права в порядке универсального правопреемства и передачи указанных объектов в залог кредитной организации при наличии согласия единого института развития в жилищной сфере, до завершения покупателем объекта культурного наследия работ по сохранению объекта культурного наследия погашается на основании заявления единого института развития в жилищной сфере после завершения покупателем объекта культурного наследия работ по сохранению объекта культурного наследия.

3. Наличие указанной в настоящей статье записи в Едином государственном реестре недвижимости является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного собственником объекта культурного наследия и земельного участка, на котором такой объект расположен, предоставленных в порядке, предусмотренном статьей 16.7-4 Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий» или его законным представителем на государственную регистрацию перехода, прекращения, ограничения права на соответствующий объект культурного наследия и земельный участок, на котором такой объект культурного наследия расположен или обременения соответствующего объекта культурного наследия и земельного участка, за исключением перехода права в порядке универсального правопреемства и передачи указанных объектов в залог кредитной организации

при наличии согласия единого института развития в жилищной сфере. Орган регистрации прав обязан уведомить в письменной форме заявителя о возврате указанного заявления без рассмотрения с указанием причины возврата в течение пяти рабочих дней со дня принятия указанного заявления.».

Президент
Российской Федерации

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»

Проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее – законопроект) разработан во исполнение подпункта «а» пункта 21 перечня поручений по реализации Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию от 30.03.2024 № Пр-616, пункта 90 перечня поручений Председателя Правительства Российской Федерации от 06.05.2024 № ММ-П13-13543 «О мерах по реализации Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 29 февраля 2024 г.», в соответствии с которыми необходимо обеспечить разработку, утверждение и реализацию программы сохранения объектов культурного наследия народов Российской Федерации на период до 2045 года, предусматривающей в том числе оптимизацию процедур вовлечения объектов культурного наследия в хозяйственный оборот.

С учетом значимости восстановления и сохранения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия) за счет передачи таких объектов инвесторам законодательство Российской Федерации за последнее время изменило отдельные положения, регулирующие вопросы предоставления таких объектов.

Так, с 04.08.2023 разрешена продажа объектов культурного наследия (за исключением объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии) на аукционе, установлена возможность установления льготной выкупной цены за объекты культурного наследия и земельные участки под такими объектами.

В то же время значительная часть объектов культурного наследия находится в неудовлетворительном состоянии и расходы на их восстановление во много раз могут превышать последующий доход инвестора от использования таких объектов после восстановления.

С целью повышения спроса на объекты, находящиеся в федеральной собственности, предложено создать механизм, позволяющий одновременно с предоставлением в аренду или продажей земельных участков единого института развития, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, или заключением договоров о комплексном развитии незастроенной территории продавать объекты культурного наследия единого института развития одновременно с продажей

или предоставлением в аренду земельного участка, на котором расположен такой объект культурного наследия.

Учитывая эффективность механизмов, регулируемых Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий» (далее – Закон № 161-ФЗ), в развитии жилищного строительства разработан законопроект, предусматривающий возможность вовлечения в оборот находящихся в неудовлетворительном состоянии объектов культурного наследия, составляющих казну Российской Федерации и переданных в агентирование АО «ДОМ.РФ».

Положения законопроекта предусматривают в том числе:

- возможность включения объектов культурного наследия единого института развития в состав лота при проведении торгов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития, в том числе с расположенным на земельных участках единого института развития другим имуществом, находящимся в федеральной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, или торгов по продаже земельных участков единого института развития для жилищного строительства, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, или торгов на право заключения договоров о комплексном развитии незастроенной территории, при наличии соответствующего решения уполномоченного Правительством Российской Федерации межведомственного коллегиального органа;

- особенности продажи объектов культурного наследия одновременно с предоставлением в собственность или аренду земельных участков единого института развития, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

- обязательства приобретателя объекта культурного наследия по проведению работ по сохранению объекта культурного наследия;

- обязательства по освоению иного земельного участка в соответствии с графиком мероприятий и сроками, таким графиком установленными;

- возможность установления рассрочки по оплате платежей за приобретаемое имущество (права на имущество);

- порядок расторжения договоров при нарушении существенных условий таких договоров.

Кроме того, с целью обеспечения гарантий сохранения (восстановления) инвестором объектов культурного наследия, в законопроект включены положения, обеспечивающие установление залога в пользу Российской Федерации на переданные инвестору объект культурного наследия и земельный участок, на котором такой объект расположен, а также на иные предоставленные по результатам торгов земельные участки и иное имущество единого института развития в жилищной сфере до завершения мероприятий по сохранению (восстановлению) объекта культурного наследия

или до предоставления инвестором независимой гарантии. При осуществлении на земельных участках, предоставленных одновременно с объектом культурного наследия, жилищного строительства с использованием счетов эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2024 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», предусмотрен залог прав по договору банковского счета покупателя объекта культурного наследия.

Принятие законопроекта направлено на создание коммерчески привлекательных условий для приобретения объектов культурного наследия, находящихся в федеральной собственности, и позволит ускорить темпы восстановления таких объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, и вовлечения их в хозяйственный оборот.

Реализация предлагаемого законопроектом механизма будет иметь как социальный эффект – сохранение заброшенных и разрушающихся объектов культурного наследия для будущих поколений, формирование благоустроенного общественного пространства, так и экономический – восстановленные объекты культурного наследия будут встроены в экономику страны, могут стать центрами туристической инфраструктуры и повышать инвестиционную привлекательность прилегающей территории, создавать новые рабочие места, при этом снизится нагрузка на бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, поскольку органам государственной власти и органам местного самоуправления не придется нести расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

Соответственно, указанный механизм будет способствовать достижению национальных целей развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года, утвержденных Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2024 № 309, например, в части улучшения качества среды для жизни в опорных населенных пунктах (национальная цель «Комфортная и безопасная среда для жизни»), увеличения доли туристской отрасли в валовом внутреннем продукте, увеличения экспорта туристских услуг (национальная цель «Устойчивая и динамичная экономика»).

В законопроекте отсутствуют обязательные требования, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, оценки соответствия продукции, иных форм оценки и экспертизы, о соответствующем виде государственного контроля (надзора), виде разрешительной деятельности и предполагаемой ответственности за нарушение обязательных требований или последствиях их несоблюдения.

Принятие законопроекта не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия иных законодательных актов Российской Федерации.

Законопроект не содержит положений, противоречащих положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.