

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями)

Глава 5. Планировка территории

ГАРАНТ:

См. [комментарии](#) к главе 5 Градостроительного кодекса РФ

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ статья 41 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 июля 2017 г.](#)

[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)

**Статья 41.** Назначение, виды документации по планировке территории

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 41 Градостроительного кодекса РФ

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения [устойчивого развития территорий](#), в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в [части 3](#) настоящей статьи.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с [земельным законодательством](#) образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены [иные случаи](#), при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

4. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

5. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных [частью 2 статьи 43](#) настоящего Кодекса.

6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных [частью 5](#) настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ настоящий Кодекс дополнен статьей 41.1, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

#### **Статья 41.1.** Общие требования к документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон.

2. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;
- 2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, [требования](#) к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

ГАРАНТ:

См. [комментарии](#) к статье 41.1 Градостроительного кодекса РФ

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ настоящий Кодекс дополнен статьей 41.2, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

#### **Статья 41.2.** Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий в случаях, предусмотренных в соответствии с [частью 2](#) настоящей статьи.

2. [Виды](#) инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. [Состав](#) материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих

размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также форма и [порядок](#) их представления устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, в отношении которой осуществляется подготовка такой документации, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

2) материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков;

3) материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий (далее - инженерная подготовка), инженерной защите и благоустройству территории.

5. Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания лица, принявшего решение о подготовке документации по планировке территории в соответствии с настоящим Кодексом, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, степени изученности указанных условий.

6. Результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки документации по планировке территории, могут быть использованы для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, размещаемых в соответствии с указанной документацией.

ГАРАНТ:

См. [комментарии](#) к статье 41.2 Градостроительного кодекса РФ

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ статья 42 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)

#### **Статья 42. Проект планировки территории**

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 42 Градостроительного кодекса РФ

1. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

Информация об изменениях:

*Подпункт "а" изменен с 26 июля 2017 г. - [Федеральный закон от 26 июля 2017 г. N 191-ФЗ](#)*

*[См. предыдущую редакцию](#)*

а) **красные линии**. Порядок установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с [частью 12.7 статьи 45](#) настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры;

2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом;

3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;

5) схему границ территорий объектов культурного наследия;

6) схему границ [зон с особыми условиями использования территории](#);

7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);

10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

12) обоснование очередности планируемого развития территории;

13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с [требованиями](#), установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

5. [Состав и содержание](#) проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ статья 43 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)

## Статья 43. Проект межевания территории

ГАРАНТ:

[См. Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 43 Градостроительного кодекса РФ

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

3. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

4. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

5. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

6. На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с [пунктом 2 части 2](#) настоящей статьи;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

7. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя

чертежи, на которых отображаются:

- 1) границы существующих земельных участков;
- 2) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 3) местоположение существующих объектов капитального строительства;
- 4) границы особо охраняемых природных территорий;
- 5) границы территорий объектов культурного наследия.

8. Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

9. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

10. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

11. В проекте межевания территории, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено [законодательством](#) об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

12. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

#### **Статья 44. Утратила силу с 1 июля 2017 г.**

Информация об изменениях:

[См. текст статьи 44](#)

ГАРАНТ:

[См. Энциклопедии](#) к статье 44 Градостроительного кодекса РФ

#### **Статья 45. Подготовка и утверждение документации по планировке территории**

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 45 Градостроительного кодекса РФ  
Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ в часть 1 статьи 45 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст части в предыдущей редакции](#)

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, за исключением случаев, указанных в [части 1.1](#) настоящей статьи.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ статья 45 настоящего Кодекса дополнена частью 1.1, вступающей в силу с 1 января 2017 г.](#)

1.1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) лицами, указанными в [части 3 статьи 46.9](#) настоящего Кодекса;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Информация об изменениях:

[Часть 1.1 дополнена пунктом 5 с 1 января 2019 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ](#)

[См. будущую редакцию](#)

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ статья 45 настоящего Кодекса дополнена частью 1.2, вступающей в силу с 1 января 2017 г.](#)

1.2. В случаях, предусмотренных [частью 1.1](#) настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ часть 2 статьи 45 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст части в предыдущей редакции](#)

2. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в [части 1.1](#) настоящей статьи, и утверждают документацию по планировке территории, предусматривающую размещение объектов федерального значения и иных



объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в том числе на территории закрытого административно-территориального образования, границы которого не совпадают с границами субъектов Российской Федерации, за исключением случая, указанного в **части 3.1** настоящей статьи.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ часть 3 статьи 45 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

*См. текст части в предыдущей редакции*

3. Уполномоченные органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в **части 1.1** настоящей статьи, утверждают документацию по планировке территории, предусматривающую размещение объектов регионального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов) в границах субъекта Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в **частях 2, 3.2 и 4.1** настоящей статьи.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ статья 45 настоящего Кодекса дополнена частью 3.1, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

3.1. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта регионального значения, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и размещение которого планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, имеющих общую границу, осуществляются органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, за счет средств бюджета которого планируется финансировать строительство, реконструкцию такого объекта, по согласованию с иными субъектами Российской Федерации, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта регионального значения. Предоставление согласования или отказа в согласовании документации по планировке территории органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации, за счет средств бюджета которого планируется финансировать строительство, реконструкцию такого объекта, осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления им указанной документации.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ статья 45 настоящего Кодекса дополнена частью 3.2, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

3.2. В случае отказа в согласовании документации по планировке территории одного или нескольких органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта регионального значения, утверждение документации по планировке территории осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти с учетом результатов рассмотрения разногласий согласительной комиссией, **требования** к составу и порядку работы которой устанавливаются Правительством

Российской Федерации.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ часть 4 статьи 45 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

*См. текст части в предыдущей редакции*

4. Уполномоченные органы местного самоуправления муниципального района принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в [части 1.1](#) настоящей статьи, и утверждают документацию по планировке территории, предусматривающую размещение объектов местного значения муниципального района и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более поселений и (или) межселенной территории в границах муниципального района, за исключением случаев, указанных в [частях 2 - 3.2, 4.1, 4.2](#) настоящей статьи.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ статья 45 настоящего Кодекса дополнена частью 4.1, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

4.1. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта местного значения муниципального района, городского округа, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств местного бюджета муниципального района, городского округа и размещение которого планируется на территориях двух и более муниципальных районов, городских округов, имеющих общую границу, в границах субъекта Российской Федерации, осуществляются органом местного самоуправления муниципального района или городского округа, за счет средств местных бюджетов которых планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, по согласованию с иными муниципальными районами, городскими округами, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта. Предоставление согласования или отказа в согласовании документации по планировке территории органу местного самоуправления муниципального района или городского округа, за счет средств местных бюджетов которых планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления им указанной документации.

Информация об изменениях:

*Часть 4.2 изменена с 26 июля 2017 г. - Федеральный закон от 26 июля 2017 г. N 191-ФЗ*

*См. предыдущую редакцию*

4.2. В случае отказа в согласовании документации по планировке территории одного или нескольких органов местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта местного значения муниципального района, городского округа, утверждение документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации с учетом результатов рассмотрения разногласий согласительной комиссией, требования к составу и порядку работы которой устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ часть 5 статьи 45 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

*См. текст части в предыдущей редакции*

5. Органы местного самоуправления поселения, органы местного самоуправления городского округа принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в [части 1.1](#) настоящей статьи, и утверждают документацию по планировке территории в границах поселения, городского округа, за исключением случаев, указанных в [частях 2 - 4.2, 5.2](#) настоящей статьи, с учетом особенностей, указанных в [части 5.1](#) настоящей статьи.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ часть 5.1 статьи 45 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

*См. текст части в предыдущей редакции*

5.1. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта местного значения поселения, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств местного бюджета поселения и размещение которого планируется на территориях двух и более поселений, имеющих общую границу, в границах муниципального района, осуществляются органом местного самоуправления поселения, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, по согласованию с иными поселениями, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта. Предоставление согласования или отказа в согласовании документации по планировке территории органу местного самоуправления поселения, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, осуществляется органами местного самоуправления поселений, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления им указанной документации.

Информация об изменениях:

*Часть 5.2 изменена с 26 июля 2017 г. - Федеральный закон от 26 июля 2017 г. N 191-ФЗ*

*См. предыдущую редакцию*

5.2. В случае отказа в согласовании документации по планировке территории одним или несколькими органами местного самоуправления поселений, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта местного значения поселения, утверждение документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района с учетом результатов рассмотрения разногласий согласительной комиссией, требования к составу и порядку работы которой устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ часть 6 статьи 45 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

*См. текст части в предыдущей редакции*

6. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории (за исключением случая, предусмотренного [частью 6 статьи 18](#) настоящего Кодекса), предусматривающей размещение объектов федерального значения в областях, указанных в [части 1 статьи 10](#) настоящего Кодекса, объектов регионального значения в областях, указанных в [части 3 статьи 14](#) настоящего Кодекса, объектов местного значения муниципального района в областях, указанных в [пункте 1 части 3 статьи 19](#) настоящего Кодекса, объектов местного значения поселения, городского округа в областях, указанных в [пункте 1 части 5 статьи 23](#) настоящего Кодекса, если размещение таких объектов не предусмотрено соответственно документами территориального планирования Российской Федерации в областях, указанных в части 1 статьи 10 настоящего Кодекса, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации в областях, указанных в части 3 статьи 14 настоящего Кодекса, документами территориального планирования муниципального района в областях, указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 настоящего Кодекса, документами территориального планирования поселений, городских округов в областях, указанных в пункте 1 части 5 статьи 23 настоящего Кодекса.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ в часть 7 статьи 45 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст части в предыдущей редакции](#)

7. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления муниципального района, заинтересованное лицо, указанное в [части 1.1](#) настоящей статьи, в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении главе поселения, главе городского округа, применительно к территориям которых принято такое решение.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ в часть 8 статьи 45 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст части в предыдущей редакции](#)

8. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления самостоятельно, подведомственными указанным органам государственными, муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями либо привлекаемыми ими на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных [частью 1.1](#) настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ часть 8.1 статьи 45 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст части в предыдущей редакции](#)

8.1. **Порядок** подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения устанавливается соответственно Правительством Российской Федерации, законами или иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ статья 45 настоящего Кодекса дополнена частью 8.2, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

8.2. Особенности подготовки документации по планировке территории лицами, указанными в **части 3 статьи 46.9** настоящего Кодекса, и лицами, с которыми заключен договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, устанавливаются соответственно **статьей 46.9** и **статьей 46.10** настоящего Кодекса.

9. **Утратила силу** с 1 января 2017 г.

Информация об изменениях:

*См. текст части 9 статьи 45*

*Федеральным законом от 30 октября 2007 г. N 240-ФЗ статья 45 настоящего Кодекса дополнена частью 9.1, вступающей в силу по истечении тридцати дней после дня официального опубликования названного Федерального закона*

9.1. Утверждение документации по планировке территории, предназначенной для создания особой экономической зоны, осуществляется органами управления особыми экономическими зонами.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ часть 10 статьи 45 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

*См. текст части в предыдущей редакции*

10. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов **территориального планирования**, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ **зон с особыми условиями использования территорий**.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ часть 10.1 статьи 45 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

*См. текст части в предыдущей редакции*

10.1. Лица, указанные в **пунктах 3 и 4 части 1.1** настоящей статьи, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в **части 10** настоящей статьи, и направляют такую документацию для утверждения соответственно в уполномоченные федеральные органы исполнительной

власти, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления, указанные в [частях 2 - 5.2](#) настоящей статьи.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 20 марта 2011 г. N 41-ФЗ в часть 11 статьи 45 настоящего Кодекса внесены изменения](#)

[См. текст части в предыдущей редакции](#)

11. В случае, если решение о подготовке документации по планировке территории принимается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления муниципального района, подготовка указанной документации должна осуществляться в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования муниципального района.

Информация об изменениях:

[Часть 12 изменена с 26 июля 2017 г. - Федеральный закон от 26 июля 2017 г. N 191-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

12. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти осуществляют проверку документации по планировке территории, в случаях, предусмотренных [частями 2 и 3.2](#) настоящей статьи, на соответствие требованиям, указанным в [части 10](#) настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки утверждают документацию по планировке территории или принимают решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

Информация об изменениях:

[Часть 12.1 изменена с 26 июля 2017 г. - Федеральный закон от 26 июля 2017 г. N 191-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

12.1. Уполномоченные органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случаях, предусмотренных [частями 3, 3.1 и 4.2](#) настоящей статьи, осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в [части 10](#) настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки принимают решение об утверждении такой документации или о направлении ее на доработку. Органы местного самоуправления в случаях, предусмотренных [частями 4 и 4.1](#) настоящей статьи, осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в [части 10](#) настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки принимают решение об утверждении такой документации или о направлении ее на доработку.

12.2. [Утратила силу](#) с 1 января 2017 г.

Информация об изменениях:

[См. текст части 12.2 статьи 45](#)

[Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ статья 45 настоящего Кодекса дополнена частью 12.3, вступающей в силу с 1 марта 2015 г.](#)

12.3. Документация по планировке территории, подготовленная применительно к землям лесного фонда, до ее утверждения подлежит согласованию с органами

государственной власти, осуществляющими предоставление лесных участков в границах земель лесного фонда.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ статья 45 настоящего Кодекса дополнена частью 12.4, вступающей в силу с 1 апреля 2015 г.*

ГАРАНТ:

Положения части 12.4 статьи 45 настоящего Кодекса **не применяются** в отношении проектов планировки территории, утвержденных до дня **вступления в силу** Федерального закона от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ

12.4. Проект планировки территории, предусматривающий размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, до его утверждения подлежит согласованию с органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на принятие решений об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Предметом согласования проекта планировки территории с указанными органом государственной власти или органом местного самоуправления являются предусмотренные данным проектом планировки территории границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ статья 45 настоящего Кодекса дополнена частью 12.5, вступающей в силу с 1 апреля 2015 г.*

ГАРАНТ:

Положения части 12.5 статьи 45 настоящего Кодекса **не применяются** в отношении проектов планировки территории, утвержденных до дня **вступления в силу** Федерального закона от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ

12.5. В случае, если по истечении тридцати дней с момента поступления в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, проекта планировки территории, указанного в **части 10** настоящей статьи, такими органами не представлены возражения относительно данного проекта планировки, он считается согласованным.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ статья 45 настоящего Кодекса дополнена частью 12.6, вступающей в силу с 1 апреля 2015 г.*

ГАРАНТ:

Положения части 12.6 статьи 45 настоящего Кодекса **не применяются** в отношении проектов планировки территории, утвержденных до дня **вступления в силу** Федерального закона от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ

12.6. Проект планировки территории, предусматривающий размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, на земельных участках, принадлежащих либо предоставленных физическим или юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, не действует в части определения границ зон планируемого размещения таких объектов в случае, если в течение трех лет со дня утверждения данного проекта планировки территории не принято решение об изъятии таких земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ статья 45 настоящего Кодекса дополнена частью 12.7, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

12.7. Документация по планировке территории, которая подготовлена в целях размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения муниципального района или в целях размещения иного объекта в границах поселения, городского округа и утверждение которой осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района, до ее утверждения подлежит согласованию с главой такого поселения, главой такого городского округа. Предметом согласования является соответствие планируемого размещения указанных объектов правилам землепользования и застройки в части соблюдения градостроительных регламентов (за исключением линейных объектов), установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ статья 45 настоящего Кодекса дополнена частью 12.8, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

12.8. В течение тридцати дней со дня получения указанной в [части 12.7](#) настоящей статьи документации по планировке территории глава поселения или глава городского округа направляет в орган, уполномоченный на утверждение такой документации, согласование такой документации или отказ в ее согласовании. При этом отказ в согласовании такой документации допускается по следующим основаниям:

1) несоответствие планируемого размещения объектов, указанных в [части 12.7](#) настоящей статьи, градостроительным регламентам, установленным для территориальных зон, в границах которых планируется размещение таких объектов (за исключением линейных объектов);

2) снижение фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения при размещении планируемых объектов.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ статья 45 настоящего Кодекса дополнена частью 12.9, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

12.9. В случае, если по истечении тридцати дней с момента поступления главе поселения или главе городского округа предусмотренной [частью 12.7](#) настоящей статьи документации по планировке территории такими главой поселения или главой городского округа не направлен предусмотренный [частью 12.8](#) настоящей статьи отказ в согласовании документации по планировке территории в орган, уполномоченный на ее утверждение, документация по планировке территории считается согласованной.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ часть 13 статьи 45 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

*См. текст части в предыдущей редакции*

13. Особенности подготовки документации по планировке территории



применительно к территориям поселения, городского округа устанавливаются [статьей 46](#) настоящего Кодекса.

14. Утратила силу с 26 июля 2017 г. - [Федеральный закон](#) от 26 июля 2017 г. N 191-ФЗ

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

[Часть 15 изменена с 26 июля 2017 г. - Федеральный закон от 26 июля 2017 г. N 191-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

15. Документация по планировке территории, утверждаемая соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления, направляется главе поселения, главе городского округа, применительно к территориям которых осуществлялась подготовка такой документации, в течение семи дней со дня ее утверждения.

Информация об изменениях:

[Часть 16 изменена с 26 июля 2017 г. - Федеральный закон от 26 июля 2017 г. N 191-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

16. Уполномоченный орган местного самоуправления обеспечивает опубликование указанной в [части 15](#) настоящей статьи документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ в часть 18 статьи 45 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст части в предыдущей редакции](#)

18. Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, порядок принятия решения об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в [части 2](#) настоящей статьи, подготовленной в том числе лицами, указанными в [пунктах 3 и 4 части 1.1](#) настоящей статьи, устанавливаются настоящим Кодексом и принимаемыми в соответствии с ним [нормативными правовыми актами](#) Российской Федерации.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ в часть 19 статьи 45 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст части в предыдущей редакции](#)

19. Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, порядок принятия решения об утверждении

документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в [частях 3 и 3.1](#) настоящей статьи, подготовленной в том числе лицами, указанными в [пунктах 3 и 4 части 1.1](#) настоящей статьи, устанавливаются настоящим Кодексом и законами субъектов Российской Федерации.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ в часть 20 статьи 45 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст части в предыдущей редакции](#)

20. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, порядок принятия решения об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в [частях 4, 4.1 и 5 - 5.2](#) настоящей статьи, подготовленной в том числе лицами, указанными в [пунктах 3 и 4 части 1.1](#) настоящей статьи, устанавливаются настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ статья 45 настоящего Кодекса дополнена частью 21, вступающей в силу с 1 января 2017 г.](#)

21. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ наименование статьи 46 настоящего Кодекса изложено в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст наименования в предыдущей редакции](#)

**Статья 46.** Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории поселения, территории городского округа

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 46 Градостроительного кодекса РФ

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ часть 1 статьи 46 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст части в предыдущей редакции](#)

1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения, территории городского округа, за исключением случаев, указанных в [частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45](#) настоящего Кодекса, принимается органом местного самоуправления поселения, органом местного самоуправления городского округа по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в [части 1.1 статьи 45](#) настоящего Кодекса, принятие органом местного самоуправления поселения, органом местного самоуправления городского округа решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

### 1.1. Утратила силу с 1 января 2017 г.

Информация об изменениях:

*См. текст части 1.1 статьи 46*

*Федеральным законом от 31 декабря 2005 г. N 210-ФЗ в часть 2 статьи 46 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2006 г.*

*См. текст части в предыдущей редакции*

2. Указанное в **части 1** настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) или на официальном сайте городского округа (при наличии официального сайта городского округа) в сети "Интернет".

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ статья 46 настоящего Кодекса дополнена частью 3.1, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

3.1. Заинтересованные лица, указанные в **части 1.1 статьи 45** настоящего Кодекса, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в **части 10 статьи 45** настоящего Кодекса, и направляют ее для утверждения в орган местного самоуправления поселения или в орган местного самоуправления городского округа.

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. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе поселения, главе городского округа или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ в часть 5 статьи 46 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.*

*См. текст части в предыдущей редакции*

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с настоящим Кодексом органами местного самоуправления поселения, городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ статья 46 настоящего Кодекса дополнена частью 5.1, вступающей в силу с 1 марта 2015 г.*

5.1. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ пункт 1 части 5.1 статьи 46 настоящего Кодекса изложен в новой редакции, вступающей в силу с 1 января*

2017 г.

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

Информация об изменениях:

[Пункт 2 изменен с 1 января 2019 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ](#)

[См. будущую редакцию](#)

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

7. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

8. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

9. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 31 декабря 2005 г. N 210-ФЗ в часть 10 статьи 46 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2006 г.](#)

[См. текст части в предыдущей редакции](#)

10. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) или на официальном сайте городского округа (при наличии официального сайта городского округа) в сети "Интернет".

11. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования

заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

12. Орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа направляет соответственно главе местной администрации поселения, главе местной администрации городского округа подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава местной администрации поселения или глава местной администрации городского округа с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ статья 46 настоящего Кодекса дополнена частью 13.1, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

13.1. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в [части 1.1 статьи 45](#) настоящего Кодекса, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в [части 10 статьи 45](#) настоящего Кодекса. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 31 декабря 2005 г. N 210-ФЗ в часть 14 статьи 46 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2006 г.*

*См. текст части в предыдущей редакции*

14. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

15. [Утратила силу](#) с 1 января 2017 г.

Информация об изменениях:

*См. текст части 15 статьи 46*

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ в часть 16 статьи 46 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.*

*См. текст части в предыдущей редакции*

16. Подготовка документации по планировке межселенных территорий осуществляется на основании решения органа местного самоуправления муниципального района в соответствии с требованиями настоящей статьи.

17. [Утратила силу](#) с 1 июля 2017 г.

Информация об изменениях:

*См. текст части 17 статьи 46*

## 18. Утратила силу.

Информация об изменениях:

[См. текст части 18 статьи 46](#)

[Федеральным законом от 18 декабря 2006 г. N 232-ФЗ](#) настоящий Кодекс дополнен [статьей 46.1, вступающей в силу с 1 января 2007 г.](#)

### Статья 46.1. Развитие застроенных территорий

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 46.1 Градостроительного кодекса РФ

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ](#) в [часть 2 статьи 46.1](#) настоящего Кодекса внесены изменения, [вступающие в силу с 1 марта 2015 г.](#)

[См. текст части в предыдущей редакции](#)

2. Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления поселения, органом местного самоуправления городского округа по инициативе органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также региональных и местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации [порядке](#) аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

Информация об изменениях:

[Часть 4 изменена с 26 июля 2017 г. - Федеральный закон от 26 июля 2017 г. N 191-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

4. На застроенной территории, в отношении которой принимается решение о развитии, могут быть расположены помимо объектов, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие исключительно функционирование многоквартирных домов, предусмотренных [пунктами 1 и 2 части 3](#) настоящей статьи, а также объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан, проживающих в таких домах. Включение в границы такой территории земельных участков и расположенных на них объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления муниципальных районов, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами

исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципальных районов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Информация об изменениях:

*Часть 5 изменена с 26 июля 2017 г. - [Федеральный закон от 26 июля 2017 г. N 191-ФЗ](#)*

*[См. предыдущую редакцию](#)*

5. На застроенной территории, в отношении которой принимается решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в [частях 3 и 4](#) настоящей статьи.

6. В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

7. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со [статьей 46.2](#) настоящего Кодекса.

8. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с [земельным законодательством](#).

Информация об изменениях:

*[Федеральным законом от 18 декабря 2006 г. N 232-ФЗ](#) настоящий Кодекс дополнен [статьей 46.2, вступающей в силу с 1 января 2007 г.](#)*

**Статья 46.2.** Договор о развитии застроенной территории

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 46.2 Градостроительного кодекса РФ

1. По договору о развитии застроенной территории (далее также - договор) одна сторона обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить обязательства в соответствии с [пунктами 3 - 6 части 3](#) настоящей статьи, а другая сторона (орган местного самоуправления) обязуется создать необходимые условия для выполнения обязательств в соответствии с [пунктами 7 - 9 части 3](#) настоящей статьи. Договором могут быть предусмотрены иные обязательства сторон в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи.

Информация об изменениях:

*[Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ](#) в [часть 2 статьи 46.2](#) настоящего Кодекса внесены изменения, [вступающие в силу с 1 марта 2015 г.](#)*

*[См. текст части в предыдущей редакции](#)*

2. Договор заключается органом местного самоуправления, принявшим решение о развитии застроенной территории, с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с [частями 17.2, 17.3, 25 и 28 статьи 46.3](#) настоящего Кодекса.

3. Существенными условиями договора являются:

1) сведения о местоположении и площади застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, перечень адресов зданий, строений, сооружений,

подлежащих сносу, реконструкции;

2) цена права на заключение договора;

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ в пункт 3 части 3 статьи 46.2 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

3) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, 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 таких документов;

4) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ в пункт 5 части 3 статьи 46.2 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 апреля 2015 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

5) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, уплатить возмещение за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой собственности, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения в соответствии с [пунктом 4](#) настоящей части; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ в пункт 6 части 3 статьи 46.2 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

6) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, осуществить строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории, в том числе в соответствии с этапами строительства, а также с графиками осуществления строительства каждого объекта капитального строительства в предусмотренные указанными графиками сроки;

Информация об изменениях:



*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ в пункт 7 части 3 статьи 46.2 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

7) обязательство органа местного самоуправления утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, 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 выполнения указанного обязательства;

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ в пункт 8 части 3 статьи 46.2 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 апреля 2015 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

8) обязательство органа местного самоуправления принять в установленном порядке решение об изъятии для муниципальных нужд жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ в пункт 9 части 3 статьи 46.2 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 марта 2015 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

9) обязательство органа местного самоуправления после выполнения лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, обязательств, предусмотренных **пунктами 3 - 5** настоящей части, предоставить указанному лицу без проведения торгов в соответствии с **земельным законодательством** для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена (если распоряжение такими земельными участками осуществляется органом местного самоуправления) и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам; максимальные сроки выполнения указанного обязательства. Договором может быть предусмотрено предоставление таких земельных участков по мере выполнения обязательств, предусмотренных **пунктами 4 и 5** настоящей части;

10) срок договора;

11) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора.

4. В договоре наряду с указанными в **части 3** настоящей статьи существенными условиями могут быть предусмотрены иные существенные условия, в том числе:

1) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

2) указание видов объектов, предусмотренных пунктом 1 настоящей части и

подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность; условия и сроки такой передачи;

3) условия и объем участия органа местного самоуправления в развитии застроенной территории с указанием соответствующих сроков;

4) способы и размер обеспечения исполнения договора лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления;

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ часть 4 статьи 46.2 настоящего Кодекса дополнена пунктом 5, вступающим в силу с 1 марта 2015 г.*

5) обязательство органа местного самоуправления обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа строительство и (или) реконструкцию за границами земельного участка или земельных участков, в отношении которых заключен договор, объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границах таких земельных участков к объектам коммунальной инфраструктуры, построенным на таких земельных участках; максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

5. При этом запрещается включение в договор условия о передаче в государственную или муниципальную собственность жилых помещений, за исключением жилых помещений, указанных в [пункте 4 части 3](#) настоящей статьи, а также установление иных условий договора, если такие условия влекут за собой дополнительные расходы лица, заключившего договор с органом местного самоуправления.

6. Приобретение прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, осуществляется в соответствии с [гражданским законодательством](#) и [земельным законодательством](#).

7. При осуществлении оборота предоставленных в соответствии с [частью 8 статьи 46.1](#) настоящего Кодекса и [пунктом 9 части 3](#) настоящей статьи земельных участков к новым правообладателям переходят обязанности по выполнению требований, предусмотренных [пунктом 6 части 3](#) настоящей статьи, а также иных требований, если они являются существенными условиями договора в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи и определяют обязательства заключившего договор с органом местного самоуправления лица, подлежащие выполнению после предоставления указанных земельных участков.

8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных [пунктом 6 части 3](#) настоящей статьи, и иных обязательств, если они являются существенными условиями договора и подлежат выполнению после предоставления земельных участков в соответствии с [частью 8 статьи 46.1](#) настоящего Кодекса и [пунктом 9 части 3](#) настоящей статьи, права на соответствующие земельные участки могут быть прекращены в соответствии с [земельным законодательством](#) и [гражданским законодательством](#).

9. Орган местного самоуправления в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, обязательств, предусмотренных [пунктами 3 - 5 части 3](#) и [пунктом 4 части 4](#) настоящей статьи;

2) неисполнения лицом, заключившим договор с органом местного

самоуправления, или в соответствии с [частью 7](#) настоящей статьи новыми правообладателями земельных участков обязательств, предусмотренных [пунктом 6 части 3](#) настоящей статьи, а также [пунктами 1 и 2 части 4](#) настоящей статьи, если такие обязательства предусмотрены договором;

3) в иных случаях, установленных федеральным законом или договором.

10. Лицо, заключившее договор с органом местного самоуправления, в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения органом местного самоуправления обязательств, предусмотренных [пунктами 7 - 9 части 3](#) настоящей статьи, а также [пунктом 3 части 4](#) настоящей статьи, если такие обязательства предусмотрены договором;

2) в иных случаях, установленных федеральным законом или договором.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 18 декабря 2006 г. N 232-ФЗ](#) настоящий Кодекс дополнен [статьей 46.3, вступающей в силу с 1 января 2007 г.](#)

**Статья 46.3.** Порядок организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 46.3 Градостроительного кодекса РФ

1. Аукцион на право заключить договор о развитии застроенной территории является открытым по составу участников и форме подачи заявок (далее в настоящей статье - аукцион).

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ](#) в [часть 2 статьи 46.3](#) настоящего Кодекса внесены изменения, [вступающие в силу с 1 марта 2015 г.](#)

[См. текст части в предыдущей редакции](#)

2. Решение о проведении аукциона принимается главой местной администрации муниципального образования, органом местного самоуправления которого принято решение о развитии застроенной территории.

3. В качестве организатора аукциона выступает орган местного самоуправления, принявший решение о развитии застроенной территории, или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

4. Орган местного самоуправления, принявший решение о проведении аукциона, определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора. Методика определения начальной цены предмета аукциона может быть установлена субъектом Российской Федерации.

5. Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены предмета аукциона.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. N 401-ФЗ](#) [часть 6 статьи 46.3](#) настоящего Кодекса изложена в новой редакции, [вступающей в силу по истечении тридцати дней после дня официального опубликования названного Федерального закона](#)

[См. текст части в предыдущей редакции](#)

6. Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте

Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (далее - официальный сайт в сети "Интернет") не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Правительством Российской Федерации определяются официальный сайт в сети "Интернет" и уполномоченный на его ведение орган. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта в сети "Интернет" извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет" или в случае отсутствия у муниципального образования официального сайта на официальном сайте субъекта Российской Федерации, в границах которого расположено такое муниципальное образование, в сети "Интернет", а также публикуется организатором аукциона в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации. Информация о проведении аукциона должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

7. Извещение о проведении аукциона, подлежащее опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, должно содержать следующие сведения:

- 1) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер контактного телефона органа местного самоуправления или специализированной организации;
- 2) указание официального сайта, на котором размещено извещение о проведении аукциона;
- 3) место, дата, время проведения аукциона;

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ в пункт 4 части 7 статьи 46.3 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 марта 2015 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

- 4) адрес места приема, порядок и срок подачи заявок на участие в аукционе;
- 5) реквизиты решения органа местного самоуправления о развитии застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
- 6) местоположение, площадь застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
- 7) начальная цена права на заключение договора.

8. В извещении о проведении аукциона, размещаемом на официальном сайте в порядке, установленном **частью 6** настоящей статьи, наряду со сведениями, предусмотренными **частью 7** настоящей статьи, должны быть указаны следующие сведения:

- 1) требования к содержанию и форме заявки на участие в аукционе;
- 2) порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе, порядок внесения изменений в такие заявки;
- 3) обременения прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные в границах такой территории, и ограничения их использования, обременения прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные на такой территории;
- 4) указание градостроительного регламента, установленного для земельных участков в пределах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ в пункт 5 части 8 статьи 46.3 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 марта 2015 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

5) региональные и местные нормативы градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденные органом местного самоуправления расчетные показатели обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры);

6) "шаг аукциона";

7) размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты счета для перечисления задатка в случае установления органом местного самоуправления требования о внесении задатка для участия в аукционе;

8) существенные условия договора, установленные в соответствии с [частями 3 и 4 статьи 46.2](#) настоящего Кодекса;

9) проект договора.

9. Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пятнадцать дней до дня проведения аукциона. Извещение об отказе в проведении аукциона публикуется организатором аукциона в печатных изданиях, в которых в соответствии с [частью 6](#) настоящей статьи было опубликовано извещение о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте в сети "Интернет", на котором было размещено извещение о проведении аукциона, соответственно в течение пяти рабочих дней и в течение двух рабочих дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона. Организатор аукциона в течение трех дней обязан известить участников аукциона о своем отказе в проведении аукциона и вернуть участникам аукциона внесенные ими задатки.

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

1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка в случае установления органом местного самоуправления требования о внесении задатка для участия в аукционе;

2) [утратил силу](#) по истечении ста восьмидесяти дней после дня [официального опубликования](#) Федерального закона от 20 апреля 2015 г. N 102-ФЗ;

Информация об изменениях:

*См. текст пункта 2 части 10 статьи 46.3*

3) документы, подтверждающие внесение задатка в случае установления органом местного самоуправления требования о внесении задатка для участия в аукционе;

4) документы об отсутствии у заявителя 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 заявителя по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период.

11. Организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, за исключением указанных в части 10 настоящей статьи документов.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 20 апреля 2015 г. N 102-ФЗ статья 46.3 настоящего Кодекса дополнена частью 11.1, вступающей в силу по истечении ста восьмидесяти дней после дня [официального опубликования](#) названного Федерального закона*

11.1. Заявитель, являющийся юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, вправе представить вместе с документами, указанными в [части 10](#) настоящей статьи, соответственно выписку из единого государственного реестра

юридических лиц или выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

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

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

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

1) непредставление определенных **частью 10** настоящей статьи необходимых для участия в аукционе документов или предоставление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе в случае установления органом местного самоуправления требования о внесении задатка для участия в аукционе;

3) несоответствие заявки на участие в аукционе требованиям, указанным в извещении о проведении аукциона.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 20 апреля 2015 г. N 102-ФЗ статья 46.3 настоящего Кодекса дополнена частью 14.1, вступающей в силу по истечении ста восьмидесяти дней после дня официального опубликования названного Федерального закона*

14.1. В случае, если заявителем самостоятельно не представлена выписка из единого государственного реестра юридических лиц или выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, организатор аукциона запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц или едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

15. Отказ в допуске к участию в аукционе по иным основаниям, за исключением указанных в **части 14** настоящей статьи, не допускается.

16. Организатор аукциона ведет протокол приема заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, о датах подачи заявок на участие в аукционе, о внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа. Протокол приема заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона в течение одного дня со дня окончания срока приема заявок. Заявитель становится участником аукциона с момента подписания организатором аукциона протокола приема заявок на участие в аукционе.

17. Заявители, признанные участниками аукциона, и заявители, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего дня после дня оформления данного решения протоколом приема заявок на участие в аукционе.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ статья 46.3 настоящего Кодекса дополнена частью 17.1, вступающей в силу с 1 марта 2015 г.*

17.1. В случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается несостоявшимся.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ статья 46.3 настоящего Кодекса дополнена частью 17.2, вступающей в силу с 1 марта 2015 г.*

17.2. В случае, если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, заявитель, признанный единственным участником аукциона, в течение тридцати дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе вправе заключить договор, а орган местного самоуправления, по решению которого проводился аукцион, обязан заключить данный договор с заявителем, признанным единственным участником аукциона, по начальной цене предмета аукциона.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ статья 46.3 настоящего Кодекса дополнена частью 17.3, вступающей в силу с 1 марта 2015 г.*

17.3. В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе, или только один заявитель допущен к участию в аукционе, или не подана ни одна заявка на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший эту заявку, соответствуют всем требованиям и условиям объявленного аукциона, указанный заявитель в течение тридцати дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе вправе заключить договор, а орган местного самоуправления, по решению которого проводился аукцион, обязан заключить данный договор с указанным лицом по начальной цене предмета аукциона.

18. Организатор аукциона обязан вернуть внесенный задаток заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в течение пяти рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

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

Организатор аукциона обязан возвратить внесенный задаток заявителю в течение пяти рабочих дней со дня регистрации отзыва заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ в часть 20 статьи 46.3 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 марта 2015 г.*

*См. текст части в предыдущей редакции*

20. Организатор аукциона ведет протокол аукциона, в котором фиксируются последнее и предпоследнее предложения о цене предмета аукциона с указанием лиц, сделавших такие предложения.

21. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за право на заключение договора.

22. Результаты аукциона оформляются протоколом, который подписывается организатором аукциона и победителем аукциона в день проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

23. Организатор аукциона в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

24. Информация о результатах аукциона публикуется организатором

аукциона в печатных изданиях, в которых в соответствии с [частью 6](#) настоящей статьи было опубликовано извещение о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте в сети "Интернет", на котором было размещено извещение о проведении аукциона, соответственно в течение пяти рабочих дней и в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона.

25. В случае, если победитель аукциона уклонился от заключения договора, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с требованием о возмещении убытков, причиненных уклонением победителя аукциона от заключения такого договора, или заключить указанный договор с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона (цене права на заключение договора).

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. N 401-ФЗ в часть 26 статьи 46.3 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу по истечении тридцати дней после дня официального опубликования названного Федерального закона](#)

[См. текст части в предыдущей редакции](#)

26. Договор заключается на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона. При заключении договора изменение условий аукциона на основании соглашения сторон такого договора или по требованию одной из его сторон не допускается. Не допускается заключение договора по результатам аукциона или в случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в [пункте 1 части 27](#) настоящей статьи, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте в сети "Интернет".

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ в часть 27 статьи 46.3 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 марта 2015 г.](#)

[См. текст части в предыдущей редакции](#)

27. Аукцион признается несостоявшимся в случаях, предусмотренных [частями 17.1 и 17.3](#) настоящей статьи, а также в случаях, если:

- 1) в аукционе участвовали менее двух участников;
- 2) после трехкратного объявления начальной цены предмета аукциона ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене.

28. В случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в [пункте 1 части 27](#) настоящей статьи, единственный участник аукциона в течение тридцати дней со дня проведения аукциона вправе заключить договор, а орган местного самоуправления, по решению которого проводился аукцион, обязан заключить такой договор с единственным участником аукциона по начальной цене предмета аукциона.

29. До заключения договора победитель открытого аукциона или имеющее право заключить договор в соответствии с [частями 25 и 28](#) настоящей статьи лицо должны предоставить соглашение об обеспечении исполнения договора, если предоставление такого обеспечения является существенным условием договора.

30. Организатор аукциона в случаях, если аукцион был признан несостоявшимся или если договор не был заключен с единственным участником аукциона, вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.



Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ глава 5 настоящего Кодекса дополнена статьей 46.4, вступающей в силу с 1 марта 2015 г.*

**Статья 46.4.** Договор о комплексном освоении территории

ГАРАНТ:

См. комментарии к статье 46.4 Градостроительного кодекса РФ

1. Комплексное освоение территории включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

2. Договор комплексного освоения территории заключается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предоставляющими земельный участок для комплексного освоения территории, и юридическим лицом, признанным победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, или юридическим лицом, подавшим единственную заявку на участие в этом аукционе, или заявителем, признанным единственным участником такого аукциона, или единственным принявшим участие в аукционе его участником.

3. По договору о комплексном освоении территории (далее также в настоящей статье - договор) одна сторона в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обязуется выполнить обязательства, предусмотренные **пунктами 2 - 4 и 7 части 5** настоящей статьи, а другая сторона (исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления) обязуется создать необходимые условия для выполнения этих обязательств в соответствии с **пунктами 5 и 7 части 5** настоящей статьи. Договором также предусматривается выполнение одной из сторон в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обязательств, предусмотренных **пунктом 6 части 5** настоящей статьи, в том числе на условиях, указанных в **пункте 2 части 6** настоящей статьи. Договором могут быть предусмотрены иные обязательства сторон в соответствии с **частью 6** настоящей статьи.

4. Комплексное освоение территории осуществляется в границах земельного участка, предоставленного в аренду лицу, с которым заключен договор о комплексном освоении территории, или в границах земельных участков, образованных из такого земельного участка.

5. Условиями договора о комплексном освоении территории являются:

1) сведения о земельном участке, составляющем территорию, в отношении которой заключается договор (кадастровый номер земельного участка, его площадь, местоположение);

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ пункт 2 части 5 статьи 46.4 настоящего Кодекса изложен в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

2) обязательство лица, заключившего договор с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления (далее в настоящей статье - лицо, заключившее договор), подготовить и представить в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления проект планировки территории и проект межевания 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 этих документов;

3) обязательство лица, заключившего договор, осуществить на земельном участке, в отношении которого заключен договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка, предусмотренные договором мероприятия по благоустройству, в том числе озеленению, и сроки их осуществления;

4) обязательство лица, заключившего договор, осуществить образование земельных участков из земельного участка, в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

5) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления обеспечить рассмотрение и утверждение проекта планировки территории и проекта межевания территории и максимальные сроки выполнения данного обязательства, если это входит в их компетенцию;

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

7) обязательство сторон договора обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории, включая ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в соответствии с графиками осуществления каждого мероприятия в предусмотренные указанными графиками сроки;

8) срок действия договора;

9) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора, в том числе обязательства, предусмотренного [пунктом 7](#) настоящей части.

6. Договор может содержать:

1) способы и размер обеспечения выполнения обязательств, вытекающих из договора;

2) обязательство лица, заключившего договор, передать в государственную или муниципальную собственность объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, строительство которых осуществляется за счет средств этого лица; перечень данных объектов и условий их передачи;

3) обязательство лица, заключившего договор, осуществить строительство объектов капитального строительства наряду с указанными в [пункте 6 части 5](#) настоящей статьи объектами в соответствии с утвержденным проектом планировки территории; максимальные сроки осуществления строительства;

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 объектов коммунальной инфраструктуры за границами земельного участка, в отношении которого заключен договор, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границе такого земельного участка к объектам коммунальной инфраструктуры, построенным на таком земельном участке; максимальные сроки выполнения данного обязательства;

5) иные условия.

7. Стороны договора в течение трех месяцев со дня утверждения документации по планировке территории обязаны заключить дополнительное соглашение к этому договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению данной территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ.

8. Прекращение существования земельного участка, в отношении которого заключен договор, 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 договором.

9. Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным [гражданским законодательством](#), исключительно по решению суда.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 224-ФЗ глава 5 настоящего Кодекса дополнена статьёй 46.5](#)

**Статья 46.5.** Договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса

ГАРАНТ:

См. комментарии к статье 46.5 Градостроительного кодекса РФ

Информация об изменениях:

[Часть 1 изменена с 26 июля 2017 г. - Федеральный закон от 26 июля 2017 г. N 191-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

1. В целях строительства многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, в которых все жилые помещения или определенный в соответствии с [частью 6](#) настоящей статьи минимальный объем жилых помещений соответствуют [условиям](#) отнесения к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (далее также - жилье экономического класса), и подлежат передаче или продаже по заключенным в сроки, указанные в [части 10](#) настоящей статьи, договорам участия в долевом строительстве такого дома в соответствии с [Федеральным законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса) или договорам купли-продажи жилья экономического класса гражданам, имеющим в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации право на приобретение жилья экономического класса (далее - граждане, имеющие право на приобретение жилья экономического класса), и (или) по государственным и (или) муниципальным контрактам на приобретение жилья экономического класса, заключается договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса. Цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения по таким договорам участия в долевом строительстве, договорам купли-продажи, государственным, муниципальным контрактам не может превышать цену, указанную в протоколе о результатах аукциона на право заключения договора об

освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, либо в случаях, предусмотренных [частями 24 - 26 статьи 46.7](#) настоящего Кодекса, начальную цену предмета аукциона (далее в настоящей статье - максимальная цена одного квадратного метра жилья экономического класса).

2. Договор об 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 освоения территории в целях строительства жилья экономического класса в соответствии с данным договором, 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 об 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 об 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 об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса содержатся:

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

2) обязательство лица, заключившего данный договор, обеспечить строительство на земельном участке многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, в которых все жилые помещения или определенный в соответствии с [частью 6](#) настоящей статьи минимальный объем жилых помещений соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса, и ввод такого дома в эксплуатацию, максимальный срок выполнения этого обязательства;

3) обязательство лица, заключившего данный договор, заключить в сроки, указанные в [части 10](#) настоящей статьи, с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса или договоры купли-продажи жилья экономического класса в отношении жилых помещений в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки, строительство которых осуществляется в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей максимальной цены одного квадратного метра жилья экономического класса;

4) максимальная цена одного квадратного метра жилья экономического класса;

5) право лица, заключившего данный договор, по истечении срока, предусмотренного [пунктом 2 части 10](#) настоящей статьи, на распоряжение предусмотренными [пунктом 2](#) настоящей части жилыми помещениями без ограничений, установленных данным договором;

6) максимальная доля общей площади нежилых помещений в многоквартирном

доме, за исключением помещений общего пользования, в общей площади всех жилых и нежилых помещений в таком доме, если данным договором предусмотрено строительство многоквартирного дома;

7) обязательство лица, заключившего данный договор, осуществить предусмотренные данным договором мероприятия по благоустройству земельного участка, указанного в [пункте 1](#) настоящей части, в том числе озеленению, в срок, установленный данным договором в соответствии с [пунктом 2](#) настоящей части;

8) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, заключивших данный договор, обеспечить своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществление мероприятий, необходимых для подключения (технологического присоединения) построенного в соответствии с данным договором объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, максимальный срок выполнения этого обязательства, который не может превышать срок, установленный данным договором в соответствии с [пунктом 2](#) настоящей части;

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

10) срок действия данного договора;

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

5. Договор об 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](#) настоящей статьи. 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) иные условия.

6. В случае, если договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса предусмотрено строительство многоквартирного дома, жилого дома блокированной застройки, в которых минимальный объем жилых помещений соответствует условиям отнесения к жилью экономического класса, условием данного договора также является условие о минимальном количестве и (или) минимальной общей площади таких жилых помещений в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки, которые устанавливаются извещением о проведении аукциона на право заключения данного договора.

7. Передача лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, прав и обязанностей по данному договору допускается лицу, которое соответствует требованиям, установленным [статьей 46.8](#) настоящего Кодекса, при наличии согласия в письменной форме исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, заключивших данный договор.

Информация об изменениях:

Часть 8 изменена с 26 июля 2017 г. - [Федеральный закон от 26 июля 2017 г. N 191-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

8. Лицо, заключившее договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, обязано по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, представлять в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, заключившие данный договор:

1) информацию о возникновении у данного лица права привлекать денежные средства на основании договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, и о цене одного квадратного метра общей площади жилого помещения по указанным договорам, которая не может превышать максимальную цену одного квадратного метра жилья экономического класса;

2) информацию о вводе многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки в эксплуатацию, о цене одного квадратного метра общей площади жилого помещения по указанным договорам, которая не может превышать максимальную цену одного квадратного метра жилья экономического класса. Эта информация должна быть представлена в течение трех рабочих дней со дня получения разрешения на ввод таких домов в эксплуатацию, за исключением случаев, если в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки в отношении всех жилых помещений, подлежащих продаже или передаче по максимальной цене одного квадратного метра жилья экономического класса, заключены договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, государственные и (или) муниципальные контракты и (или) предусмотрено заключение государственных и (или) муниципальных контрактов в соответствии с [пунктом 1 части 5](#) настоящей статьи;

3) проекты договоров купли-продажи жилья экономического класса, договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса, а также сведения о жилых помещениях, являющихся предметом указанных договоров;

4) информацию о сроке заключения договоров купли-продажи жилья экономического класса, договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса, установленном в соответствии с [частью 10](#) настоящей статьи.

9. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, заключившие договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, обеспечивают размещение на официальном сайте субъекта Российской Федерации, на территории которого расположен указанный в [пункте 1 части 4](#) настоящей статьи земельный участок, в сети "Интернет" и на официальном сайте поселения или городского округа (при наличии официального сайта поселения или городского округа) в сети "Интернет" по месту расположения такого земельного участка указанных в [части 8](#) настоящей статьи информации и проектов договоров в течение трех рабочих дней со дня представления указанных информации и проектов договоров лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

10. Лицо, заключившее договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, обязано заключить с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, договоры:

1) участия в долевом строительстве жилья экономического класса в период со дня размещения в соответствии с [частью 9](#) настоящей статьи информации, указанной в [пункте 1 части 8](#) настоящей статьи, до дня ввода в эксплуатацию многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, строящихся в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

2) купли-продажи жилья экономического класса в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки, построенных в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в течение шести месяцев со дня ввода в эксплуатацию такого дома.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 224-ФЗ глава 5 настоящего Кодекса дополнена статьёй 46.6](#)

**Статья 46.6.** Договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса

ГАРАНТ:

См. комментарии к статье 46.6 Градостроительного кодекса РФ

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 статьёй, 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;

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ пункт 2 части 4 статьи 46.6 настоящего Кодекса изложен в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

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;

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;

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ в пункт 5 части 4 статьи 46.6 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу 1 января 2017 г.](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

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;

6) 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;

Информация об изменениях:

[Федеральным законом](#) от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ в пункт 9 части 4 статьи 46.6 настоящего Кодекса внесены изменения, [вступающие в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

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 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, в соответствии с этапами строительства и графиками осуществления строительства каждого объекта капитального строительства в предусмотренные указанными графиками сроки;

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;

6) 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.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 224-ФЗ глава 5 настоящего Кодекса дополнена статьей 46.7](#)

**Статья 46.7.** Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса

ГАРАНТ:

[См. комментарии к статье 46.7 Градостроительного кодекса РФ](#)

1. Решение о проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса

(далее также в настоящей статье - аукцион) принимается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на заключение данных договоров в соответствии с настоящим Кодексом.

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

3. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, указанные в [части 1](#) настоящей статьи, определяют начальную цену предмета аукциона и условия договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса. Указанные исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления вправе установить требование о внесении денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в аукционе и размер такого обеспечения.

4. Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, величину снижения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона").

5. Участниками аукциона могут быть юридические лица, соответствующие требованиям, указанным в [статье 46.8](#) настоящего Кодекса.

6. Аукцион проводится путем снижения начальной цены предмета аукциона, указанной в извещении о проведении аукциона, на "шаг аукциона", который не может превышать три процента начальной цены предмета аукциона.

7. Начальная цена предмета аукциона определяется как цена одного квадратного метра общей площади жилых помещений в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, которые соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса и в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которого является предметом аукциона, подлежат продаже или передаче по договорам купли-продажи жилья экономического класса или договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, и (или) по государственным и (или) муниципальным контрактам. Начальная цена предмета аукциона устанавливается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, указанными в [части 1](#) настоящей статьи, в размере, не превышающем восемьдесят процентов рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади таких жилых помещений, определенной в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации об оценочной деятельности не ранее чем за тридцать дней до даты опубликования извещения о проведении аукциона, или максимальной цены жилья экономического класса, установленной Правительством Российской Федерации в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения, если такая цена установлена Правительством Российской Федерации на дату принятия решения о проведении аукциона.

8. Извещение о проведении аукциона должно содержать следующие сведения:

1) предмет аукциона;

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ пункт 2 части 8 статьи 46.7 настоящего Кодекса изложен в новой редакции, вступающей в силу с 1 января](#)

2017 г.

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

2) сведения о земельном участке, который предоставляется для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса и который на момент принятия решения о проведении аукциона должен находиться в государственной или муниципальной собственности и быть необремененным правами третьих лиц;

3) сведения об исполнительном органе государственной власти или органе местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, и о реквизитах такого решения;

4) сведения об организаторе аукциона;

5) место, дата, время и порядок проведения аукциона;

6) минимальное количество жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежащих продаже или передаче на условиях, предусмотренных договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых является предметом аукциона, и (или) минимальная общая площадь таких жилых помещений, за исключением случаев, если в соответствии с данным договором все жилые помещения должны соответствовать условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежат продаже или передаче на условиях, предусмотренных данным договором;

7) начальная цена предмета аукциона;

8) "шаг аукциона";

9) способ и размер обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

10) форма заявки на участие в аукционе, порядок приема заявок, адрес места приема заявок, даты и время начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

11) размер и порядок внесения денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в аукционе, банковские реквизиты счета организатора аукциона для перечисления указанных денежных средств, если решением о проведении аукциона предусмотрено требование об обеспечении заявки на участие в аукционе;

12) требования к участникам аукциона в соответствии со [статьей 46.8](#) настоящего Кодекса;

13) размер арендной платы за земельный участок;

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

15) технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства, которые будут построены на земельном участке, к сетям инженерно-технического обеспечения, размер платы за подключение (технологическое присоединение), если предметом аукциона является право на заключение договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

16) примерный перечень мероприятий по подключению (технологическому присоединению) объектов капитального строительства, которые будут построены в границах территории, подлежащей комплексному освоению в целях строительства жилья экономического класса, к сетям инженерно-технического обеспечения,

примерные затраты на осуществление таких мероприятий и источники финансирования этих затрат, если предметом аукциона является право на заключение договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

17) сведения об исполнительных органах государственной власти, органах местного самоуправления и о юридических лицах, осуществляющих в соответствии с [частью 3 статьи 46.5](#) и [частью 3 статьи 46.6](#) настоящего Кодекса отдельные права и обязанности исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, которые должны заключить договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, по данному договору.

9. Извещение о проведении аукциона размещается организатором аукциона на официальном сайте в сети "Интернет" не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения указанного в этом извещении земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

10. Обязательными приложениями к размещенному на официальном сайте в сети "Интернет" извещению о проведении аукциона являются:

1) проект договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

2) проект договора аренды земельного участка, предоставляемого для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса;

3) проект договора подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в случае проведения аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

11. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, указанные в [части 1](#) настоящей статьи, вправе принять решение об отказе в проведении аукциона не позднее чем за пятнадцать дней до дня проведения аукциона. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте в сети "Интернет" и публикуется в соответствии с [частью 9](#) настоящей статьи организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия такого решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить лиц, подавших заявки на участие в аукционе, об отказе в проведении аукциона.

12. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный извещением о проведении аукциона срок следующие документы:

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

2) документы, указанные в [частях 6 и 7 статьи 46.8](#) настоящего Кодекса;

3) документы, подтверждающие внесение денежных средств в качестве

обеспечения заявки на участие в аукционе, в случае, если установлено требование об обеспечении заявки на участие в аукционе.

13. Организатор аукциона не вправе требовать представление документов, которые не указаны в [части 12](#) настоящей статьи.

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

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

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

17. Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставление определенных в [части 12](#) настоящей статьи документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в аукционе на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае, если установлено требование об обеспечении заявки на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое не соответствует установленным [статьей 46.8](#) настоящего Кодекса требованиям к участникам аукциона.

18. Отказ в допуске к участию в аукционе по основаниям, которые не предусмотрены [частью 17](#) настоящей статьи, не допускается.

19. Организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе. Протокол рассмотрения заявок должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, о датах подачи заявок, о внесенных в качестве обеспечения заявки денежных средствах, если решением о проведении аукциона установлено требование об обеспечении заявки на участие в аукционе, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и не позднее чем на следующий день после дня его подписания размещается на официальном сайте в сети "Интернет".

20. Заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в их отношении решениях не позднее дня, следующего за днем подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе.

21. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наименьшую цену предмета аукциона.

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

1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;

2) предмет аукциона;

3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;

4) наименование и место нахождения победителя аукциона и участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

23. Договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых являлось предметом аукциона, заключается с победителем аукциона в срок не ранее чем через десять дней со дня размещения протокола о результатах аукциона на официальном сайте в сети "Интернет", но не позднее чем через тридцать дней со дня его размещения на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по цене предмета аукциона, предложенной победителем аукциона.

24. В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается не состоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и подавший указанную заявку заявитель соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, информация о соответствии единственной заявки на участие в аукционе и подавшего ее заявителя всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона размещается на официальном сайте в сети "Интернет" в течение одного рабочего дня со дня ее рассмотрения. Такой заявитель не ранее чем через десять дней со дня размещения этой информации на официальном сайте в сети "Интернет", но не позднее чем через тридцать дней со дня ее размещения вправе заключить договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых являлось предметом аукциона, а исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о проведении аукциона, обязаны заключить данный договор с таким заявителем на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по начальной цене предмета аукциона.

25. В случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается не состоявшимся. Если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, такой участник аукциона не ранее чем через десять дней со дня размещения на официальном сайте в сети "Интернет" протокола рассмотрения заявок, но не позднее чем через тридцать дней со дня его размещения вправе заключить договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых являлось предметом аукциона, а исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о проведении аукциона, обязаны заключить данный договор с таким участником аукциона на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по начальной цене предмета аукциона.

26. В случае, если в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона, либо в случае, если после трехкратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более низкую цену предмета аукциона, аукцион признается не состоявшимся. В случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине участия в нем единственного участника аукциона, такой участник аукциона не ранее чем через



десять дней со дня размещения на официальном сайте в сети "Интернет" протокола о результатах аукциона, но не позднее чем через тридцать дней со дня его размещения вправе заключить договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых являлось предметом аукциона, а исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о проведении аукциона, обязаны заключить данный договор с таким участником аукциона на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по начальной цене предмета аукциона.

27. В случае, если победитель аукциона уклонился от заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых являлось предметом аукциона, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о проведении аукциона, вправе обратиться в суд с требованием о возмещении убытков, причиненных уклонением победителя аукциона от заключения данного договора, или заключить данный договор с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, в срок не ранее чем через тридцать дней со дня размещения протокола о результатах аукциона на официальном сайте в сети "Интернет", но не позднее чем через пятьдесят дней со дня его размещения на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по цене предмета аукциона, предложенной таким участником аукциона.

28. Договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса заключается с победителем аукциона или иным лицом, имеющим право на заключение данных договоров в соответствии с [частями 24 - 27](#) настоящей статьи, одновременно с заключением договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и указанного в извещении о проведении аукциона.

29. До заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых являлось предметом аукциона, победитель аукциона или лицо, имеющее право на заключение данных договоров в соответствии с [частями 24 - 27](#) настоящей статьи, должны предоставить обеспечение исполнения данного договора.

30. При заключении договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых являлось предметом аукциона, изменение условий данного договора на основании соглашения сторон данного договора или по требованию одной из его сторон не допускается.

31. В случае, если решением о проведении аукциона предусмотрено требование об обеспечении заявок на участие в аукционе, организатор аукциона обязан вернуть внесенные в качестве такого обеспечения денежные средства:

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

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

нем;

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

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

5) победителю аукциона в течение пяти рабочих дней со дня подписания договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых являлось предметом аукциона, и договора аренды соответствующего земельного участка;

6) лицам, имеющим право на заключение договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса в соответствии с [частями 24 - 26](#) настоящей статьи, в течение пяти рабочих дней со дня признания аукциона несостоявшимся.

32. Победителю аукциона, уклонившемуся от заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса и (или) договора аренды соответствующего земельного участка, денежные средства, внесенные таким победителем в качестве обеспечения заявки на участие в аукционе, не возвращаются.

33. В случае, если договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых являлось предметом аукциона, не был заключен в сроки, предусмотренные настоящей статьей, организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.

34. Минимальное количество жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежащих продаже или передаче на условиях, предусмотренных договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых является предметом аукциона, и (или) минимальная общая площадь таких жилых помещений, за исключением случаев, если в соответствии с данным договором все жилые помещения должны соответствовать условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежат продаже или передаче на условиях, предусмотренных данным договором, устанавливаются не ниже указанных значений, определенных субъектами Российской Федерации, при условии, что указанные значения определены субъектами Российской Федерации.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 224-ФЗ глава 5 настоящего Кодекса дополнена статьёй 46.8](#)

**Статья 46.8.** Требования к участникам аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса

ГАРАНТ:

См. комментарии к статье 46.8 Градостроительного кодекса РФ

1. Участником аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (далее также в настоящей статье - аукцион), за исключением случаев определения иных требований к участникам аукциона Правительством Российской Федерации, может быть признано юридическое лицо, соответствующее следующим обязательным требованиям:

1) осуществление юридическим лицом деятельности в качестве застройщика не менее чем три года при условии, что совокупный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее чем минимальный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, установленный в соответствии с [частью 4](#) или [5](#) настоящей статьи и предусмотренный извещением о проведении аукциона;

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 372-ФЗ пункт 2 части 1 статьи 46.8 настоящего Кодекса изложен в новой редакции, вступающей в силу с 1 июля 2017 г.](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

2) членство в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

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

4) неприостановление деятельности юридического лица в порядке, установленном [Кодексом](#) Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в аукционе;

5) отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с [Федеральным законом](#) от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с [Федеральным законом](#) от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", и в реестре недобросовестных застройщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с [Федеральным законом](#) от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", сведений о юридическом лице (в том числе об учредителях, о членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

ГАРАНТ:

Согласно изменениям, внесенным Федеральным законом от 8 марта 2015 г. N 48-ФЗ, сведения, подлежавшие внесению в реестр недобросовестных застройщиков, включаются в реестр недобросовестных участников аукционов, ведение которого

предусмотрено [статьей 39.12](#) Земельного кодекса РФ

б) соблюдение юридическим лицом нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности, установленных Правительством Российской Федерации в соответствии с [Федеральным законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

7) отсутствие у юридического лица недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов участника аукциона, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период. Заявитель считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном законодательством Российской Федерации порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению на дату рассмотрения заявки на участие в аукционе не принято;

8) отсутствие у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера юридического лица судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также неприменение в отношении указанных лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и административного наказания в виде дисквалификации.

2. В случае, если участником аукциона является юридическое лицо, выступающее стороной договора простого товарищества, требования, предусмотренные [частью 1](#) настоящей статьи, применяются в следующем порядке:

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

2) требования, предусмотренные [пунктами 3 - 8 части 1](#) настоящей статьи, применяются в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества.

3. Требования, предусмотренные [частью 1](#) настоящей статьи, являются едиными для участников аукциона. Установление требований к участникам аукциона, если эти требования не предусмотрены [частью 1](#) настоящей статьи, не допускается.

4. Минимальный объем ввода многоквартирных домов или жилых домов блокированной застройки в эксплуатацию при проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса определяется как максимальная площадь многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, которые могут быть построены на предоставляемом по результатам такого аукциона земельном участке в соответствии с максимальными значениями предельных параметров разрешенного строительства,

предусмотренных градостроительным регламентом.

5. Минимальный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию при проведении аукциона на право заключения договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса определяется как отношение максимальной площади многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства, которые могут быть построены в границах территории, подлежащей комплексному освоению, в соответствии с максимальными значениями предельных параметров разрешенного строительства, предусмотренных градостроительным регламентом, к сроку, на который заключается данный договор.

6. В целях подтверждения выполнения предусмотренных [пунктами 1 и 2 части 1](#) настоящей статьи требований к участникам аукциона заявители представляют в установленный извещением о проведении аукциона срок следующие документы:

1) копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, копии актов приемки объектов капитального строительства (за исключением случая, если застройщик является лицом, осуществляющим строительство) за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, копии документов, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, по установленной в соответствии с [Федеральным законом](#) от 29 ноября 2007 года N 282-ФЗ "Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации" форме федерального статистического наблюдения;

Информация об изменениях:

[Федеральным законом](#) от 3 июля 2016 г. N 372-ФЗ в пункт 2 части 6 статьи 46.8 настоящего Кодекса внесены изменения, [вступающие в силу](#) с 1 июля 2017 г.

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

2) выписка из реестра членов саморегулируемой организации, членом которой является заявитель.

7. Заявители декларируют в письменной форме соответствие требованиям, предусмотренным [пунктами 3 - 8 части 1](#) настоящей статьи. При этом соответствие заявителя требованию, предусмотренному пунктом 3 части 1 настоящей статьи, декларируется в части подтверждения отсутствия решения арбитражного суда о введении внешнего управления или о продлении его срока, о признании юридического лица несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства.

8. Организатор аукциона в установленном законодательством Российской Федерации порядке запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц, в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств, а также вправе проверить соответствие заявителей требованиям, указанным в [части 1](#) настоящей статьи.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом](#) от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ глава 5 настоящего Кодекса дополнена статьей 46.9, [вступающей в силу](#) с 1 января 2017 г.

**Статья 46.9.** Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества

1. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее также - комплексное развитие территории по инициативе правообладателей) является одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

2. Комплексному развитию по инициативе правообладателей подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся как в государственной, муниципальной собственности (в том числе предоставленные в соответствии с [земельным законодательством](#) Российской Федерации третьим лицам), так и в собственности физических или юридических лиц.

3. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с [земельным законодательством](#) (далее в настоящей статье также - правообладатель). При этом участие правообладателя, не являющегося собственником земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей допускается в случае, если срок действия его прав на земельный участок составляет на день заключения в соответствии с настоящей статьей договора о комплексном развитии территории не менее чем пять лет.

4. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее в настоящей статье - договор). В случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, правообладатели заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (далее в настоящей статье - соглашение).

5. Условиями соглашения являются:

1) сведения о границах территории (в том числе кадастровые номера земельных участков (при наличии), их площадь, местоположение, перечень расположенных на них объектов недвижимого имущества), в отношении которой предполагается осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей;

2) обязательства сторон, возникающие в связи с реализацией мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, в том числе по обеспечению подготовки и утверждения документации по планировке территории;

3) порядок и условия распределения между правообладателями расходов на осуществление мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, включая подготовку документации по планировке территории, и доходов от реализации ими инвестиционных проектов в рамках комплексного развития территории по инициативе правообладателей;

4) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения.

6. В соглашении наряду с указанными в [части 5](#) настоящей статьи условиями могут быть предусмотрены иные условия, в том числе порядок и условия распределения между правообладателями расходов на строительство объектов

коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в случаях, если строительство таких объектов не предусмотрено программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры за счет средств местного бюджета, средств организаций коммунального комплекса, субъектов естественных монополий. Не допускается включение в договор и соглашение условий, предусматривающих строительство таких объектов за счет правообладателей, в случае, если их строительство предусмотрено программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры за счет средств местного бюджета, средств организаций коммунального комплекса, субъектов естественных монополий.

7. Документация по планировке территории применительно к территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, подготавливается на основании заключенного правообладателями соглашения. Подготовка такой документации осуществляется правообладателями применительно к территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию, в границах земельных участков, правообладатели которых заключили соглашение.

8. В случае, если в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, включены земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, при подготовке документации по планировке территории размещение объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур осуществляется в границах земельных участков, которые находятся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обременены правами третьих лиц. В случае невозможности размещения таких объектов на земельных участках, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности, при подготовке документации по планировке территории зоны планируемого размещения таких объектов устанавливаются в границах земельных участков, принадлежащих правообладателям, заключившим соглашения, пропорционально площади этих земельных участков с учетом их разрешенного использования и установленных в соответствии с земельным законодательством ограничений их использования. Земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененные правами третьих лиц, предоставляются правообладателям, которые заключили договор, для целей строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в аренду без проведения торгов в соответствии с [земельным законодательством](#).

9. В целях заключения договора правообладатель или заключившие соглашение правообладатели направляют в уполномоченный орган местного самоуправления подготовленные в соответствии с настоящим Кодексом проект планировки территории и проект межевания территории, а также проект договора и в случае, если правообладателей не менее чем два, соглашение. При этом указанный проект договора может устанавливать исключительно права и обязанности правообладателей.

10. Уполномоченный орган местного самоуправления осуществляет проверку указанных в [части 9](#) настоящей статьи проекта планировки территории и проекта межевания территории в части соответствия требованиям, указанным в [части 10 статьи 45](#) настоящего Кодекса, в течение тридцати дней со дня поступления таких проектов, по результатам которой утверждает проект планировки территории и проект межевания территории или принимает решение об отклонении таких проектов и о направлении их на доработку. Документация по планировке территории, подлежащей комплексному

развитию по инициативе правообладателей, утверждается без проведения публичных слушаний.

11. Заключение договора с правообладателем или правообладателями осуществляется без проведения аукциона на право заключения договора. Подписанный уполномоченным органом проект договора направляется им правообладателю или правообладателям в течение тридцати дней со дня утверждения указанных в [части 9](#) настоящей статьи проекта планировки территории и проекта межевания территории. Подписание договора правообладателем или правообладателями осуществляется в течение тридцати дней со дня получения ими договора.

12. По договору правообладатель или правообладатели обязуются в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обеспечить осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а уполномоченный орган местного самоуправления обязуется создать необходимые условия для выполнения этих обязательств. Соглашение (при наличии) является неотъемлемой частью договора.

13. В договоре содержатся сведения о земельных участках, образующих территорию, в отношении которой заключается договор (кадастровые номера земельных участков (при наличии), их площадь, местоположение, перечень расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества, права на такие земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества), и сведения об элементах планировочной структуры, в границах которых расположена территория, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателей.

14. Условиями договора являются:

1) разграничение обязательств сторон по осуществлению мероприятий, необходимых для осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, обязательств по изменению видов разрешенного использования земельных участков, образованию земельных участков, установлению сервитутов, обеспечению осуществления государственной регистрации прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества;

2) разграничение обязательств сторон по благоустройству территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей;

3) обязательства уполномоченного органа местного самоуправления обеспечить строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан, или обязательства правообладателей обеспечить размещение таких объектов за счет собственных средств в соответствии с опережающими графиками проектирования, строительства, реконструкции указанных объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;

4) сроки и очередность (этапность) осуществления мероприятий, предусмотренных [пунктами 1 - 3](#) настоящей части, включая предельные сроки завершения строительства объектов капитального строительства;

5) срок действия договора, который может быть установлен не более чем на пятнадцать лет;

6) ответственность сторон договора за нарушение обязательств, предусмотренных договором;

7) срок, в течение которого правообладатели, не заключившие соглашения и договора, вправе присоединиться к соглашению и договору;

8) виды льгот (при наличии), предоставляемых правообладателям в соответствии



с настоящим Кодексом, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, а также порядок и условия их предоставления, прекращения.

15. Договором могут быть предусмотрены обязательства правообладателя безвозмездно передать в муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств правообладателя. В этом случае договором определяются перечень таких объектов и условия их передачи.

16. В случае, если документацией по планировке территории на земельном участке правообладателя предусмотрено размещение объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, договором могут быть предусмотрены компенсационные мероприятия в отношении такого правообладателя, в том числе:

1) предоставление правообладателю налоговых льгот и (или) равноценных земельных участков в случае безвозмездной передачи объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и (или) земельных участков, на которых расположены такие объекты, в муниципальную собственность;

2) снижение арендной платы за находящийся в муниципальной собственности земельный участок в случае, если земельный участок предоставлен правообладателю по договору аренды.

17. Правообладатели, отказавшиеся от заключения соглашения и договора, вправе присоединиться к договору в течение срока, установленного соглашением и (или) договором. Присоединение таких правообладателей к договору осуществляется при условии заключения ими с правообладателями, заключившими договор, дополнительного соглашения в соответствии с [частями 5 и 6](#) настоящей статьи и направления ими в уполномоченный орган местного самоуправления согласованного с правообладателями, заключившими договор, проекта внесения изменений в подготовленные проект планировки территории и проект межевания территории применительно к земельным участкам правообладателей, принявших решение присоединиться к договору.

18. Прекращение существования земельного участка, в отношении которого заключен договор, 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 договором.

19. Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным [гражданским законодательством](#), исключительно по решению суда, за исключением случаев, предусмотренных [частями 21 - 24 и 28](#) настоящей статьи.

20. В случае одностороннего отказа одного или нескольких правообладателей от договора (исполнения договора), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного таким правообладателям в аренду без проведения торгов в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, расторгается по требованию арендодателя в соответствии с [земельным законодательством](#). Отчуждение объекта незавершенного строительства (в том числе сооружения, строительство которого не завершено), расположенного на таком земельном участке, осуществляется в соответствии с [гражданским законодательством](#).

21. В случае одностороннего отказа одного или нескольких правообладателей от договора (исполнения договора) документация по планировке территории в отношении земельного участка такого правообладателя или таких правообладателей признается недействующей.

22. Уполномоченный орган местного самоуправления имеет право на односторонний отказ от договора (исполнения договора), заключенного с одним или несколькими правообладателями, по следующим основаниям:

1) неисполнение правообладателем или правообладателями обязательств, предусмотренных [пунктами 3 и 4 части 14](#) настоящей статьи;

2) местным бюджетом на текущий финансовый год и плановый период не предусмотрены расходные обязательства муниципального образования для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, предусмотренных договором.

23. В случае одностороннего отказа уполномоченного органа местного самоуправления от договора (исполнения договора) по основанию, предусмотренному [пунктом 1 части 22](#) настоящей статьи, правообладатель или правообладатели обязаны возместить органу местного самоуправления убытки, причиненные неисполнением обязательств, предусмотренных [пунктами 3 и 4 части 14](#) настоящей статьи. При расчетах размеров возмещения убытки определяются с учетом расходов, понесенных уполномоченным органом местного самоуправления в связи с консервацией объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, строительство которых в соответствии с договором осуществлено органом местного самоуправления.

24. В случае одностороннего отказа уполномоченного органа местного самоуправления от договора (исполнения договора) по основанию, предусмотренному [пунктом 2 части 22](#) настоящей статьи, правообладатель или правообладатели, заключившие договор, вправе осуществить мероприятия, предусмотренные документацией по планировке территории, при условии проектирования и строительства, реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории за счет собственных средств. В этом случае правообладатель или правообладатели представляют в уполномоченный орган местного самоуправления на утверждение изменения в документацию по планировке территории, предусматривающие включение в нее уточненных опережающих графиков проектирования и строительства, реконструкции предусмотренных документацией по планировке территории объектов капитального строительства.

25. В случае, предусмотренном [частью 24](#) настоящей статьи, уполномоченный орган местного самоуправления обязан в десятидневный срок утвердить представленные изменения в документацию по планировке территории или отклонить их и направить правообладателю или правообладателям на доработку. Отклонение изменений в документацию по планировке территории допускается только в случае, если представленные уточненные графики не соответствуют требованиям, предусмотренным [частью 24](#) настоящей статьи.

26. Уполномоченный орган местного самоуправления обязан по требованию правообладателя или правообладателей возместить убытки, причиненные указанным правообладателю или правообладателям неисполнением уполномоченным органом местного самоуправления обязательств, предусмотренных [пунктом 3 части 14](#) настоящей статьи.

27. В случае, предусмотренном [пунктом 2 части 22](#) настоящей статьи, уполномоченный орган местного самоуправления по требованию правообладателя или правообладателей, от договора (исполнения договора) с которыми такой орган местного самоуправления отказался, обязан возместить указанным правообладателю или правообладателям убытки, причиненные в связи с этим отказом от договора (исполнения договора).

28. Правообладатель или правообладатели, заключившие договор с

уполномоченным органом местного самоуправления, имеют право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) в случае, если местным бюджетом на текущий финансовый год и плановый период не предусмотрены расходные обязательства муниципального образования по проектированию и строительству предусмотренных договором объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур. В этом случае права и обязанности правообладателя или правообладателей и уполномоченного органа местного самоуправления определяются [частями 24 - 27](#) настоящей статьи.

ГАРАНТ:

См. [комментарии](#) к статье 46.9 Градостроительного кодекса РФ

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ глава 5 настоящего Кодекса дополнена статьей 46.10, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

**Статья 46.10.** Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления

1. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления является одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

2. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления принимается уполномоченным органом местного самоуправления поселения, городского округа при наличии правил землепользования и застройки, предусматривающих территории, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

3. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления может быть принято, если не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, занимают земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации [порядке](#) аварийными и подлежащими сносу;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления;

3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с [гражданским законодательством](#) самовольными постройками.

4. Включение в границы территории, в отношении которой принимается решение о ее комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в соответствии с документами территориального планирования, не допускается. Включение в границы

указанной территории иных земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных районов, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципальных районов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, размещение на земельных участках в границах данной территории объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с документацией по планировке территории.

6. Комплексному развитию по инициативе органа местного самоуправления подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, собственности физических или юридических лиц.

7. В течение семи дней со дня принятия решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления уполномоченный орган местного самоуправления, принявший такое решение, обязан:

1) обеспечить опубликование информации о принятом решении в порядке, установленном уставом муниципального образования для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов;

2) обеспечить размещение на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в сети "Интернет" информации о принятии такого решения;

3) обеспечить размещение информации о таком решении на информационном щите в границах территории, в отношении которой принято такое решение;

4) направить правообладателям земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой принято такое решение, в том числе лицам, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные в границах этой территории, предоставлены в аренду или в безвозмездное пользование в соответствии с [земельным законодательством](#) при условии, что срок действия договора аренды или договора безвозмездного пользования составляет не менее чем пять лет (далее в настоящей статье - правообладатели), копию такого решения и предложение об осуществлении такими правообладателями деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в порядке, установленном [статьей 46.9](#) настоящего Кодекса.

8. В случае, если в течение шести месяцев со дня направления указанных в [пункте 4 части 7](#) настоящей статьи копии решения и предложения в уполномоченный орган местного самоуправления поступили предусмотренные [частью 9 статьи 46.9](#) настоящего Кодекса документация по планировке территории, проект договора о комплексном развитии территории и соглашение, соответствующие требованиям, установленным настоящим Кодексом, уполномоченный орган местного самоуправления заключает с правообладателем или правообладателями договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей в порядке, установленном [статьей 46.9](#) настоящего Кодекса. В этом случае правообладателю или

правообладателям допускается предоставлять земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в аренду без проведения торгов в соответствии с [земельным законодательством](#).

9. В случае, если по истечении шести месяцев со дня направления указанных в [пункте 4 части 7](#) настоящей статьи копии решения и предложения в уполномоченный орган местного самоуправления не поступили предусмотренные [частью 9 статьи 46.9](#) настоящего Кодекса документация по планировке территории, проект договора о комплексном развитии территории, соглашение либо подготовленная правообладателем или правообладателями документация по планировке территории не была утверждена в связи с несоблюдением требований [части 10 статьи 45](#) настоящего Кодекса и (или) подготовленный правообладателем или правообладателями договор не был подписан сторонами в связи с несоблюдением ими требований статьи 46.9 настоящего Кодекса, уполномоченный орган местного самоуправления принимает решение о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления в порядке, установленном [статьей 46.11](#) настоящего Кодекса.

10. Договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления заключается уполномоченным органом местного самоуправления, принявшим решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, с победителем открытого аукциона на право заключить договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (далее в настоящей статье также - договор) или иным лицом, имеющим в соответствии с настоящим Кодексом право на заключение такого договора.

11. По договору лицо, заключившее договор, обязуется осуществить в установленный этим договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории, а уполномоченный орган местного самоуправления обязуется создать необходимые условия для осуществления такой деятельности.

12. В договоре содержатся сведения о земельных участках, расположенных в границах территории, в отношении которой заключается договор (в том числе кадастровые номера земельных участков (при наличии), их площадь, местоположение, перечень расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества, права на такие земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества), и сведения об элементе планировочной структуры, в границах которого расположена территория, подлежащая комплексному развитию по инициативе органа местного самоуправления.

13. Условиями договора являются:

1) разграничение обязательств сторон по осуществлению мероприятий, необходимых для реализации договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, включая образование земельных участков, установление сервитутов, обеспечение осуществления государственной регистрации прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества;

2) разграничение обязательств сторон по благоустройству территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе органа местного самоуправления;

3) обязательство лица, заключившего договор, подготовить и представить в орган местного самоуправления проект планировки территории, включая проект межевания территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, в соответствии с градостроительным

регламентом;

4) обязательство уполномоченного органа местного самоуправления утвердить проект планировки территории, включая проект межевания территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

5) обязательство лица, заключившего договор, осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, в соответствии с утвержденным проектом планировки территории; этапы и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции;

6) обязательство уполномоченного органа местного самоуправления обеспечить строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур или обязательство лица, заключившего договор, осуществить строительство таких объектов за счет собственных средств; этапы и максимальные сроки осуществления такого строительства;

7) обязательство уполномоченного органа местного самоуправления принять в установленном порядке решение об изъятии для муниципальных нужд земельных участков, находящихся в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с настоящей статьей на основании утвержденной документации по планировке территории; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

8) обязательство уполномоченного органа местного самоуправления предоставить лицу, заключившему договор, в соответствии с [земельным законодательством](#) в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности и не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

9) виды льгот (при наличии), предоставляемых лицу, заключившему договор, в соответствии с настоящим Кодексом, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, а также порядок и условия их предоставления, прекращения;

10) срок действия договора, который может быть установлен не более чем на пятнадцать лет;

11) ответственность сторон договора за нарушение обязательств, предусмотренных договором;

12) иные условия.

14. Договором могут быть предусмотрены обязательства лица, заключившего договор, безвозмездно передать в муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств лица, заключившего договор; перечень данных объектов и условия их передачи.

15. Прекращение существования земельного участка, в отношении которого заключен договор, 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 договором.

16. Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным [гражданским законодательством](#), исключительно по решению суда, за исключением случаев, предусмотренных [частями 20 и 27](#) настоящей статьи.

17. Земельные участки, которые находятся в государственной или

муниципальной собственности и не обременены правами третьих лиц, предоставляются лицу, с которым заключен договор, в аренду без проведения торгов в соответствии с [земельным законодательством](#) в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

18. Изъятие земельных участков, находящихся в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества у правообладателей в целях комплексного развития территории по инициативе органов местного самоуправления осуществляется в порядке, установленном [земельным законодательством](#).

19. Земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, изъятые у физических или юридических лиц, которым такие земельные участки были предоставлены на праве аренды или безвозмездного пользования, предоставляются в аренду без проведения торгов в соответствии с [земельным законодательством](#) лицу, заключившему договор.

20. Уполномоченный орган местного самоуправления имеет право на односторонний отказ от договора (исполнения договора), заключенного в соответствии с [частями 8 - 14](#) настоящей статьи и [статьей 46.11](#) настоящего Кодекса, по следующим основаниям:

1) неисполнение лицом, заключившим договор, обязательств, предусмотренных [пунктами 3, 5 и 6 части 13](#) настоящей статьи;

2) местным бюджетом на текущий финансовый год и плановый период не предусмотрены расходные обязательства муниципального образования для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, предусмотренных договором.

21. В случае одностороннего отказа уполномоченного органа местного самоуправления от договора (исполнения договора) по основанию, предусмотренному [пунктом 1 части 20](#) настоящей статьи, лицо, заключившее договор, обязано возместить органу местного самоуправления убытки, причиненные неисполнением обязательств, предусмотренных [пунктами 3, 5 и 6 части 13](#) настоящей статьи. При расчетах размеров возмещения убытки определяются с учетом расходов, понесенных уполномоченным органом местного самоуправления в связи с консервацией объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, размещение которых в соответствии с договором осуществлено органом местного самоуправления. В таком случае договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного в аренду без проведения торгов в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, расторгается по требованию арендодателя в соответствии с [земельным законодательством](#). Отчуждение объекта незавершенного строительства (в том числе сооружения, строительство которого не завершено), расположенного на таком земельном участке, осуществляется в соответствии с [гражданским законодательством](#).

22. Уполномоченный орган местного самоуправления после направления лицу, с которым заключен договор, уведомления об одностороннем отказе от договора (исполнения договора) вправе принять решение о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления в соответствии со [статьей 46.11](#) настоящего Кодекса. Такое решение не может быть принято в случае одностороннего отказа уполномоченного органа местного самоуправления от договора (исполнения договора) по основанию,

предусмотренному [пунктом 2 части 20](#) настоящей статьи.

23. В случае одностороннего отказа уполномоченного органа местного самоуправления от договора (исполнения договора) по основанию, предусмотренному [пунктом 2 части 20](#) настоящей статьи, лицо, заключившее договор, вправе осуществить мероприятия, предусмотренные документацией по планировке территории, при условии осуществления проектирования и строительства, реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с документацией по планировке территории за счет собственных средств. В этом случае указанное лицо представляет в уполномоченный орган местного самоуправления на утверждение изменения в документацию по планировке территории, предусматривающие включение в нее уточненных опережающих графиков проектирования и строительства, реконструкции предусмотренных документацией по планировке территории объектов капитального строительства.

24. В случае, предусмотренном [частью 23](#) настоящей статьи, уполномоченный орган местного самоуправления в десятидневный срок обязан утвердить представленные изменения в документацию по планировке территории или отклонить их и направить на доработку лицу, заключившему договор. Отклонение изменений, вносимых в документацию по планировке территории, допускается только в случае, если представленные уточненные графики не соответствуют требованиям, предусмотренным [частью 23](#) настоящей статьи.

25. Уполномоченный орган местного самоуправления по требованию лица, заключившего договор, обязан возместить убытки, причиненные указанному лицу неисполнением уполномоченным органом местного самоуправления обязательств, предусмотренных [пунктами 4, 6 - 8 части 13](#) настоящей статьи.

26. В случае, предусмотренном [пунктом 2 части 20](#) настоящей статьи, уполномоченный орган местного самоуправления по требованию лица, заключившего договор, от договора (исполнения договора) с которым такой орган местного самоуправления отказался, обязан возместить указанному лицу убытки, причиненные в связи с этим отказом от договора (исполнения договора).

27. Лицо, заключившее договор, имеет право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) в случае, если местным бюджетом на текущий финансовый год и плановый период не предусмотрены расходные обязательства муниципального образования по проектированию и строительству предусмотренных договором объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур. В этом случае права и обязанности указанного лица и уполномоченного органа местного самоуправления определяются [частями 23 - 25](#) настоящей статьи.

ГАРАНТ:

См. [комментарии](#) к статье 46.10 Градостроительного кодекса РФ

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ глава 5 настоящего Кодекса дополнена статьей 46.11, вступающей в силу с 1 января 2017 г.](#)

**Статья 46.11.** Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления

1. Аукцион на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (далее в настоящей статье - аукцион) проводится в порядке, установленном [статьей 46.3](#) настоящего Кодекса, с учетом



особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

2. Решение о проведении аукциона может быть принято уполномоченным органом местного самоуправления, принявшим решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, не ранее чем через шесть месяцев со дня принятия решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления.

3. Предметом аукциона является право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления. Методика определения начальной цены предмета аукциона устанавливается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

4. В извещении о проведении аукциона, размещаемом на официальном сайте в сети "Интернет" в порядке, установленном [частью 6 статьи 46.3](#) настоящего Кодекса, наряду со сведениями, предусмотренными [пунктами 1 - 4 и 7 части 7 статьи 46.3](#) настоящего Кодекса, должны быть указаны сведения, предусмотренные [пунктами 1 - 3, 6, 7 и 9 части 8 статьи 46.3](#) настоящего Кодекса, а также:

1) сведения о территории, применительно к которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию, в соответствии с решением о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) реквизиты решения органа местного самоуправления о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

3) информация о градостроительном регламенте в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, а также об утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности такой территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

4) существенные условия договора, установленные в соответствии со [статьей 46.10](#) настоящего Кодекса.

5. Заявку на участие в аукционе вправе подать юридическое лицо, соответствующее требованиям, предусмотренным [пунктами 3 - 5, 7 и 8 части 1 статьи 46.8](#) настоящего Кодекса (далее в настоящей статье - заявитель).

6. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, предусмотренные [пунктами 1 и 3 части 10 статьи 46.3](#) настоящего Кодекса, а также документы, указанные в [части 6 статьи 46.8](#) настоящего Кодекса и подтверждающие соответствие лица требованиям, предусмотренным [пунктами 3 - 5, 7 и 8 части 1 статьи 46.8](#) настоящего Кодекса.

7. Заявитель не допускается к участию в аукционе по основаниям, предусмотренным [частью 14 статьи 46.3](#) настоящего Кодекса, а также в случае его несоответствия требованиям, предусмотренным [пунктами 3 - 5, 7 и 8 части 1 статьи 46.8](#) настоящего Кодекса.

ГАРАНТ:

См. [комментарии](#) к статье 46.11 Градостроительного кодекса РФ