Федеральный закон “О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации” /N 191-ФЗ от 29.12.2004/

29 декабря 2004 года N 191-ФЗ

Принят Государственной Думой22 декабря 2004 года

Одобрен Советом Федерации24 декабря 2004 года

Статья 1

Ввести в действие Градостроительный кодекс Российской Федерации со дня его официального опубликования.

Статья 2

Установить, что утвержденная до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительная документация, в том числе генеральные планы городских и сельских поселений, генеральные планы городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, а также принятые до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации правила землепользования и застройки городских и сельских поселений, других муниципальных образований (градостроительные уставы городских и сельских поселений, других муниципальных образований) действуют в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации.

Статья 3

1. Часть 4 статьи 9, часть 6 статьи 45, часть 3 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации вводятся в действие с 31 декабря 2012 года.

1.1. Части 1 - 5, 7 - 11 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации вводятся в действие с 1 января 2006 года.

2. Глава 7 Градостроительного кодекса Российской Федерации вводится в действие с 1 июля 2006 года.

3. Часть 6 статьи 49, часть 7 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации вводятся в действие с 1 января 2007 года.

4. Утратил силу.

Статья 3.1. Утратила силу.

Статья 3.2

1. До 1 января 2010 года осуществление предпринимательской деятельности по выполнению инженерных изысканий, по осуществлению архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства разрешается по выбору исполнителя соответствующих видов работ на основании:

1) лицензии, выданной в соответствии с Федеральным законом от 8 августа 2001 года N 128-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" (далее - Федеральный закон "О лицензировании отдельных видов деятельности");

2) выданного саморегулируемой организацией в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

2. До 1 января 2010 года после установления уполномоченным федеральным органом исполнительной власти перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, требование о наличии лицензии, выданной в соответствии с Федеральным законом "О лицензировании отдельных видов деятельности", не применяется в отношении иных видов работ по инженерным изысканиям для строительства зданий и сооружений, по проектированию зданий и сооружений, строительству зданий и сооружений.

3. С 1 января 2010 года прекращается действие лицензий (в том числе лицензий, срок действия которых продлен) на осуществление следующих видов деятельности:

1) проектирование зданий и сооружений, за исключением сооружений сезонного или вспомогательного назначения;

2) строительство зданий и сооружений, за исключением сооружений сезонного или вспомогательного назначения;

3) инженерные изыскания для строительства зданий и сооружений, за исключением сооружений сезонного или вспомогательного назначения.

4. Саморегулируемая организация в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования или строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства возвращает индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу, прекратившим членство в такой саморегулируемой организации, уплаченные ими взносы в компенсационный фонд саморегулируемой организации при соблюдении следующих условий:

1) указанным индивидуальным предпринимателем или указанным юридическим лицом получено свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной

документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и до 1 августа 2010 года исключены из установленного уполномоченным федеральным органом исполнительной власти перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;

2) указанный индивидуальный предприниматель или указанное юридическое лицо не имеет свидетельство о допуске к иным видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, за исключением предусмотренных пунктом 1 настоящей части видов работ;

3) членство указанного индивидуального предпринимателя или указанного юридического лица в такой саморегулируемой организации прекращено в соответствии с пунктом 1 части 1 или пунктом 5 части 2 статьи 55.7 Градостроительного кодекса Российской Федерации не раньше чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев со дня исключения предусмотренных пунктом 1 настоящей части видов работ из установленного уполномоченным федеральным органом исполнительной власти перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

5. Саморегулируемая организация в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства возвращает взнос указанным в части 4 настоящей статьи индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу, уплаченный ими в компенсационный фонд саморегулируемой организации, в течение десяти дней со дня прекращения членства указанных лиц в такой саморегулируемой организации. Со дня возврата такому лицу взноса, уплаченного им в компенсационный фонд саморегулируемой организации, саморегулируемая организация не может быть привлечена к субсидиарной ответственности, предусмотренной статьей 60 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в отношении такого лица.

Статья 4

1. Вплоть до принятия в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке правил землепользования и застройки, но не позднее чем до 31 декабря 2012 года:

1) до установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка для получения разрешения на строительство правообладатель земельного участка направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления кадастровый план земельного участка. При этом предоставление градостроительного плана земельного участка для получения разрешения на строительство не требуется, подготовка

проектной документации осуществляется на основании архитектурно-планировочных заданий, выдаваемых в соответствии с Федеральным законом от 17 ноября 1995 года N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации", правила пункта 2 части 11 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации не применяются и уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления проводят проверку соответствия проектной документации разрешенному использованию земельного участка и архитектурно-планировочному заданию;

2) после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка в составе градостроительного плана земельного участка, не указанного в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и в составе градостроительного плана земельного участка из земель, не указанных в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, указываются данные и информация, предусмотренные частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением информации, предусмотренной пунктом 4 части 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В составе градостроительного плана указанного земельного участка также должна указываться информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке. В таком случае подготовка проектной документации объекта капитального строительства осуществляется на основании информации, указываемой в составе градостроительного плана земельного участка;

3) решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой местной администрации, за исключением случаев изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид разрешенного использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство, а также случаев, предусмотренных пунктом 5 настоящей части и статьей 4.1 настоящего Федерального закона, с учетом результатов публичных слушаний. Указанные публичные слушания организуются и проводятся в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений частей 3 - 10 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части соответствующих требований. В случае, если до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации один вид разрешенного использования объекта капитального строительства был изменен на другой вид такого использования в соответствии с законодательством, действовавшим на момент изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства, решение об изменении одного вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположен указанный объект, на другой вид разрешенного использования этого земельного участка, а также в случае изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид разрешенного использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство, принимается без проведения публичных слушаний при условии, что такой вид разрешенного использования земельного участка

не противоречит его целевому назначению;

4) выдачи разрешения на строительство не требуется в случае изменений объекта капитального строительства и (или) его частей, если эти изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта и (или) его частей и не являются нарушением строительных норм и правил;

5) разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства определяется в соответствии с проектом планировки территории, в границах которой расположены такие земельные участки и объекты капитального строительства.

2. Не требуется предоставление градостроительного плана земельного участка для ввода объекта в эксплуатацию в случае, если разрешение на строительство выдано до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в случае, предусмотренном пунктом 1 части 1 настоящей статьи. При этом правила пункта 2 части 6 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации не применяются.

3. В целях выполнения задач градостроительного зонирования и принятия определенных пунктом 3 части 1 настоящей статьи решений органами местного самоуправления создаются комиссии по подготовке правил землепользования и застройки.

4. До 31 декабря 2012 года в отношении земельных участков, предназначенных для строительства, реконструкции линейных объектов, могут предоставляться градостроительные планы земельных участков в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации. В случае, если подготовка проектной документации линейного объекта осуществлялась на основании градостроительного плана земельного участка, для выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод линейного объекта в эксплуатацию застройщик направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления градостроительный план земельного участка. При этом разработка и предоставление проекта планировки территории, предусматривающего размещение линейного объекта, и проекта межевания территории не требуются, правила пункта 2 части 11 статьи 51 и пункта 2 части 6 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части проверки соответствия проектной документации линейного объекта и построенного, реконструированного, отремонтированного линейного объекта требованиям проекта планировки территории, требованиям проекта межевания территории не применяются, а уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления проводят проверку соответствия проектной документации линейного объекта и построенного, реконструированного, отремонтированного линейного объекта требованиям градостроительного плана земельного участка.

Статья 4.1

1. До утверждения генеральных планов городских округов, генеральных

планов поселений, схем территориального планирования муниципальных районов, но не позднее 31 декабря 2012 года включение земельных участков в границы населенных пунктов или исключение земельных участков из границ населенных пунктов осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном настоящей статьей, за исключением случаев включения земельных участков в границы городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга или исключения земельных участков из границ городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.

1.1. При наличии генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов, схем территориального планирования муниципальных районов изменение границ населенных пунктов до 31 декабря 2012 года может осуществляться путем внесения изменений в указанные генеральные планы, схемы территориального планирования в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации либо путем включения земельных участков в границы населенных пунктов или исключения земельных участков из границ населенных пунктов исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном настоящей статьей.

2. В случае необходимости установления или изменения видов разрешенного использования земельных участков решение о включении земельных участков в границы населенных пунктов либо об исключении земельных участков из границ населенных пунктов принимается одновременно с решением об установлении или об изменении видов разрешенного использования включаемых в границы населенных пунктов земельных участков либо земельных участков, исключаемых из границ населенных пунктов.

3. Законами субъектов Российской Федерации может быть установлен порядок подготовки и принятия решений о включении земельных участков в границы населенных пунктов либо об исключении земельных участков из границ населенных пунктов и об установлении или об изменении видов разрешенного использования земельных участков с учетом требований настоящего Федерального закона.

4. Орган государственной власти Российской Федерации, орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, физическое или юридическое лицо, заинтересованные во включении земельного участка в границы населенного пункта либо в исключении земельного участка из границ населенного пункта, направляет в орган местного самоуправления городского округа или поселения, на территориях которых находится населенный пункт, а в случае, если земельный участок расположен на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района мотивированное заявление о включении земельного участка в границы населенного пункта либо об исключении земельного участка из границ населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка. К указанному заявлению прилагается кадастровый паспорт земельного участка, включаемого в границы населенного пункта, либо земельного участка, исключаемого из границ населенного пункта, а также копии документов, удостоверяющих личность заявителя - физического лица, либо выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуальных предпринимателей или выписка из

единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц. Физические или юридические лица представляют также правоустанавливающие документы на земельные участки, включаемые в границы населенного пункта, либо на земельные участки, исключаемые из границ населенного пункта. Требовать представления иных документов, за исключением документов, предусмотренных настоящей частью, не допускается.

5. Орган местного самоуправления в течение сорока пяти дней с даты поступления указанного в части 4 настоящей статьи заявления:

1) подготавливает и направляет в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации заключение о возможности и целесообразности включения земельного участка в границы населенного пункта либо исключения земельного участка из границ населенного пункта, а также о возможности установления или изменения вида разрешенного использования земельного участка в случае, если это указано в данном заявлении;

2) проводит публичные слушания по вопросу о включении земельного участка в границы населенного пункта либо об исключении земельного участка из границ населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка, за исключением случая включения земельного участка в границы населенного пункта в целях жилищного строительства, в том числе комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства, или рекреационного использования.

6. Публичные слушания по вопросу о включении земельного участка в границы населенного пункта либо об исключении земельного участка из границ населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка организуются и проводятся в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления с учетом положений настоящей статьи в части соответствующих требований.

7. Решение о проведении публичных слушаний принимается в течение пяти рабочих дней с даты поступления заявления, указанного в части 4 настоящей статьи, в орган местного самоуправления.

8. Извещение о проведении публичных слушаний по вопросу о включении земельного участка в границу населенного пункта либо об исключении земельного участка из границы населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

9. Извещение о проведении публичных слушаний, указанных в части 6 настоящей статьи, направляется правообладателям земельных участков, включаемых в границу населенного пункта, либо земельных участков, исключаемых из границы населенного пункта, а также собственникам объектов недвижимого имущества, расположенных на указанных земельных

участках.

10. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу о включении земельного участка в границу населенного пункта либо об исключении земельного участка из границы населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

11. Срок проведения указанных в части 6 настоящей статьи публичных слушаний со дня опубликования извещения об их проведении до дня опубликования заключения о результатах таких публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления и не может быть более чем один месяц.

12. Утратил силу.

13. Орган местного самоуправления направляет в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации поступившее заявление о включении земельного участка в границу населенного пункта либо об исключении земельного участка из границы населенного пункта, прилагаемые к нему документы, заключение, указанное в пункте 1 части 5 настоящей статьи, а также заключение о результатах указанных в части 6 настоящей статьи публичных слушаний, за исключением случаев, указанных в пункте 2 части 5 настоящей статьи.

14. В течение пяти рабочих дней с даты поступления указанных в части 13 настоящей статьи документов исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации направляет такие документы для согласования в:

1) уполномоченный федеральный орган исполнительной власти в случае, если предполагается включение земельных участков в границу населенного пункта либо исключение земельных участков из границы населенного пункта и установление или изменение видов разрешенного использования земельных участков, предоставленных воинским формированиям или органам, организациям, предприятиям, учреждениям, осуществляющим функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности;

2) федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на распоряжение лесными участками (за исключением случаев, если указанные полномочия переданы в порядке, установленном лесным законодательством, органу государственной власти субъекта Российской Федерации), в случае, если предполагается включение земельных участков в границы населенных пунктов либо исключение земельных участков из границ населенных пунктов и установление или изменение видов разрешенного использования земельных участков из состава земель лесного фонда.

15. Проведение дополнительного согласования, за исключением случаев, установленных частью 14 настоящей статьи, не допускается.

16. Срок согласования органами, предусмотренными частью 14 настоящей статьи, заявления о включении земельного участка в границы населенного пункта либо об исключении земельного участка из границ населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка не может превышать один месяц с даты поступления документов, указанных в части 13 настоящей статьи.

17. В случае непоступления в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации от предусмотренных частью 14 настоящей статьи органов информации в письменной форме о согласовании заявления о включении земельного участка в границы населенного пункта либо об исключении земельного участка из границы населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка в установленный срок заявление о включении земельного участка в границу населенного пункта либо об исключении земельного участка из границы населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка считается согласованным с указанными органами.

18. Исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации в срок не более чем тридцать дней с даты поступления указанных в части 13 настоящей статьи документов, а в случаях, предусмотренных частью 8 настоящей статьи, в срок не более чем семь рабочих дней по истечении тридцати дней с даты направления таких документов в органы, предусмотренные частью 14 настоящей статьи, принимает решение о включении земельного участка в границу населенного пункта либо об исключении земельного участка из границы населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка или отказывает в принятии решения.

19. Исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации отказывает в принятии решения о включении земельного участка в границу населенного пункта либо об исключении земельного участка из границы населенного пункта в случае, если:

1) федеральными законами установлены ограничения изменения целевого назначения и (или) разрешенного использования земельного участка или запреты на изменение целевого назначения и (или) вида разрешенного использования земельного участка;

2) документами территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, утвержденными в установленном порядке, предусмотрено использование земельного участка, не соответствующее указанному в заявлении;

3) в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации поступил в письменной форме мотивированный отказ в согласовании заявления о включении земельного участка в границу населенного пункта либо об исключении земельного участка из границы населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка от органа, предусмотренного частью 14 настоящей статьи.

20. Исполнительный орган государственной власти субъекта Российской

Федерации может отказать в принятии решения о включении земельного участка в границу населенного пункта либо об исключении земельного участка из границы населенного пункта в случае, если:

1) в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации поступило заключение о невозможности или нецелесообразности включения земельного участка в границу населенного пункта либо исключения земельного участка из границы населенного пункта и установления или изменения вида разрешенного использования земельного участка от органа местного самоуправления городского округа или поселения, на территориях которых находится населенный пункт, а в случае, если земельный участок расположен на межселенной территории, - от органа местного самоуправления муниципального района;

2) заключение о результатах указанных в части 6 настоящей статьи публичных слушаний содержит положение о несогласии лиц, участвовавших в проведении таких публичных слушаний, с решением о включении земельного участка в границу населенного пункта либо об исключении земельного участка из границы населенного пункта и об установлении либо об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

21. Отказ в принятии решения о включении земельного участка в границу населенного пункта либо об исключении земельного участка из границы населенного пункта наряду с предусмотренными частями 19 и 20 настоящей статьи основаниями допускается по решению высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации (руководителя высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) с указанием причин такого отказа.

22. Отказ в принятии решения о включении земельного участка в границы населенного пункта либо об исключении земельного участка из границ населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка может быть обжалован в суд.

23. До 1 января 2008 года по инициативе заинтересованного лица допускается включение земельного участка в границы населенного пункта либо исключение земельного участка из границ населенного пункта на основании документов, предусмотренных Федеральным законом от 21 декабря 2004 года N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую".

24. Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, принявший решение о включении земельных участков в границу населенного пункта или об исключении земельных участков из границы населенного пункта и изменении вида разрешенного использования земельного участка, в течение тридцати рабочих дней со дня принятия такого решения направляет его копию в орган местного самоуправления поселения, городского округа, орган местного самоуправления муниципального района, в границах которых расположены указанные земельные участки. В случае изменения исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации границы населенного пункта путем включения земельных участков в границу населенного пункта или исключения земельных участков из границы населенного пункта при наличии генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов, схем территориального планирования

муниципальных районов в указанные генеральные планы, схемы территориального планирования вносятся соответствующие изменения не реже одного раза в год. При этом согласование таких изменений и публичные слушания по вопросу внесения данных изменений в указанные генеральные планы, схемы территориального планирования не проводятся.

Статья 4.2

1. Российская Федерация передает в порядке, установленном статьей 6.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, органам государственной власти субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы на срок до 1 января 2013 года осуществление полномочий по организации и проведению государственной экспертизы проектной документации уникальных объектов капитального строительства, которые указаны в части 2 статьи 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на территории города федерального значения Москвы, и государственной экспертизы результатов инженерных изысканий, выполняемых для подготовки проектной документации таких объектов.

2. На территории города федерального значения Москвы до 1 января 2013 года государственный строительный надзор за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом уникальных объектов капитального строительства, которые указаны в части 2 статьи 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляется уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы.

Статья 5

1. В целях создания информационных систем обеспечения градостроительной деятельности сведения государственного градостроительного кадастра в объеме, необходимом для ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, подлежат передаче в органы местного самоуправления городских округов, органы местного самоуправления муниципальных районов в срок до 1 июля 2006 года.

2. До 1 июля 2006 года в состав государственного градостроительного кадастра должны включаться утверждаемые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации документы территориального планирования, правила землепользования и застройки, документация по планировке территории, иные указанные в части 4 статьи 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации документы и сведения, а также дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, содержащие в обязательном порядке все разрабатываемые и принимаемые при подготовке документации по планировке территории, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства документы и карты (схемы).

3. Правительство Российской Федерации в течение шести месяцев со дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации

принимает нормативные правовые акты, обеспечивающие реализацию положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, касающихся информационных систем обеспечения градостроительной деятельности.

4. Органы местного самоуправления городских округов и органы местного самоуправления муниципальных районов в срок до 1 июля 2006 года проводят мероприятия по обеспечению создания и ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности.

Статья 6

1. До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия документации по планировке территорий, проектной документации, а также результатов инженерных изысканий, работ, выполняемых в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, и объектов капитального строительства, построенных, реконструированных, отремонтированных, требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

2. До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений в случае, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются главой местной администрации поселения, главой местной администрации городского округа с соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Не допускается требовать в указанном случае предоставление других документов для утверждения проектов планировки территорий, проектов межевания территорий.

Статья 7

До приведения в соответствие с Градостроительным кодексом Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, регулирующих отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территорий, архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции объектов капитального строительства и действующих на территории Российской Федерации, законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, а также акты законодательства Союза ССР, действующие на территории Российской Федерации в пределах и в порядке, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации, применяются постольку, поскольку они не противоречат Градостроительному кодексу Российской Федерации.

Статья 8

1. Принятые законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации формы разрешения на строительство признаются действительными до установления Правительством Российской Федерации формы разрешения на строительство.

2. До установления Правительством Российской Федерации формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определяется уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

3. Разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданные физическим или юридическим лицам до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, признаются действительными.

4. До 1 марта 2015 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

Статья 9

Градостроительный кодекс Российской Федерации применяется к отношениям по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территорий, архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции объектов капитального строительства, возникшим после его введения в действие. К указанным отношениям, возникшим до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации применяется в части прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие. Положения части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации применяются также в отношении указанных в ней объектов, которые были построены, реконструированы или изменены до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 10

Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности, предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации, осуществляются до 1 января 2006 года в соответствии с положениями главы 12 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

Статья 10.1

Осуществление градостроительной деятельности в связи с организацией и проведением XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, а также развитием города Сочи как

горноклиматического курорта регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, если иное не определено Федеральным законом "Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Статья 10.2

Осуществление градостроительной деятельности в связи с организацией проведения встречи глав государств и правительств стран - участников форума "Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество" в 2012 году в городе Владивостоке регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, если иное не предусмотрено Федеральным законом "Об организации проведения встречи глав государств и правительств стран - участников форума "Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество" в 2012 году, о развитии города Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Статья 10.3

Осуществление градостроительной деятельности на территории инновационного центра "Сколково" регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, если иное не установлено Федеральным законом "Об инновационном центре "Сколково".

Статья 10.4

В целях реализации региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, финансируемых за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, Федеральным законом от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" могут устанавливаться особенности отнесения видов работ к работам по капитальному ремонту многоквартирных домов. При этом если при выполнении работ, относящихся в соответствии с указанным Федеральным законом к работам по капитальному ремонту многоквартирных домов, предусматривается изменение параметров многоквартирных домов, их частей (высоты, площади, объема), а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций многоквартирных домов, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов, проектная документация, подготовленная для проведения таких работ, подлежит государственной экспертизе в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 11

Признать утратившим силу Градостроительный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 19, ст. 2069), за

исключением статьи 29 в части положений, относящихся к государственной экспертизе проектной документации, пункта 2 статьи 61, пункта 12 статьи 62, которые утрачивают силу с 1 января 2006 года, и главы XI, которая утрачивает силу с 1 июля 2006 года.

Статья 12

Признать утратившей силу статью 39 Федерального закона от 10 января 2003 года N 15-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О лицензировании отдельных видов деятельности" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, N 2, ст. 167).

Статья 13

Внести в Федеральный закон от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, N 40, ст. 3822) следующие изменения:

1) пункт 20 части 1 статьи 14 изложить в следующей редакции:

"20) утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений, резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель поселения;";

2) пункт 15 части 1 статьи 15 изложить в следующей редакции:

"15) утверждение схем территориального планирования муниципального района, правил землепользования и застройки межселенных территорий, утверждение подготовленной на основе схемы территориального планирования муниципального района документации по планировке территории, ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории муниципального района, резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах муниципального района для муниципальных нужд, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования межселенных территорий, осуществление земельного контроля за использованием земель межселенных территорий;";

3) пункт 26 части 1 статьи 16 изложить в следующей редакции:

"26) утверждение генеральных планов городского округа, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов городского округа документации по планировке территории, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городского округа, ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на

территории городского округа, резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах городского округа для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель городского округа;";

4) пункт 3 части 3 статьи 28 дополнить словами ", проекты правил землепользования и застройки, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, а также вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства".

Статья 14

Пункт 2 статьи 26.3 Федерального закона от 6 октября 1999 года N 184-ФЗ "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, N 42, ст. 5005; 2003, N 27, ст. 2709) дополнить подпунктом 42 следующего содержания:

"42) утверждения схем территориального планирования субъекта Российской Федерации, утверждения документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства регионального значения, утверждения региональных нормативов градостроительного проектирования, осуществления государственного строительного надзора в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.".

Статья 15

Статью 1 Федерального закона от 27 мая 1996 года N 57-ФЗ "О государственной охране" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 22, ст. 2594) дополнить абзацем следующего содержания:

"зоны охраняемых объектов - территории, на которых расположены охраняемые объекты, порядок определения границ которых и порядок согласования градостроительных регламентов для которых устанавливаются Правительством Российской Федерации.".

Статья 16

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 44, ст. 4147; 2003, N 27, ст. 2700; 2004, N 27, ст. 2711; N 41, ст. 3993) следующие изменения:

1) абзац четвертый подпункта 1 пункта 4 статьи 30 дополнить словами "и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение)";

2) дополнить статьей 30.1 следующего содержания:

"Статья 30.1. Особенности предоставления земельных участков для

жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случая, установленного пунктом 27 статьи 38.1 настоящего Кодекса.

3. Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка.

В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина или юридического лица о предоставлении в аренду земельного участка исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования, а также разместить сообщение о приеме указанных заявлений на официальном сайте соответственно Правительства Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину или юридическому лицу, указанным в абзаце первом настоящего пункта. Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанными гражданином или юридическим лицом в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

В случае поступления заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.";

3) дополнить статьей 30.2 следующего содержания:

"Статья 30.2. Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 38.2 настоящего Кодекса.

3. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, обязан выполнять требования, предусмотренные подпунктами 6 - 8 пункта 3 статьи 38.2 настоящего Кодекса.

4. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, имеет право, предусмотренное пунктом 9 статьи 22 настоящего Кодекса, независимо от срока договора аренды такого земельного участка. При этом к новому правообладателю переходят обязанности по выполнению указанных в пункте 3 настоящей статьи требований, касающихся комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства.

5. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории, строительства объектов инженерной инфраструктуры и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка имеет исключительное право приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду.

6. Собственник или арендатор указанных в пункте 5 настоящей статьи земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, обязан выполнить требования, предусмотренные подпунктом 8 пункта 3 статьи 38.2 настоящего Кодекса.

7. При обороте указанных в пункте 5 настоящей статьи земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, к новым правообладателям переходят обязанности по выполнению требований, предусмотренных подпунктом 8 пункта 3 статьи 38.2 настоящего Кодекса.

8. В случае неисполнения обязанностей, указанных в пунктах 3, 4, 6 и 7 настоящей статьи, а также в случае ненадлежащего их исполнения права на земельные участки могут быть прекращены в соответствии с настоящим Кодексом и гражданским законодательством.

9. В случае неисполнения обязанностей, указанных в пунктах 3, 4, 6 и 7 настоящей статьи, а также в случае ненадлежащего их исполнения взимается неустойка в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения таких обязанностей, от размера арендной платы или размера земельного

налога за каждый день просрочки, если договором не предусмотрено иное.";

4) статью 38 дополнить пунктами 5 и 6 следующего содержания:

"5. Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется статьей 38.1 настоящего Кодекса.

6. Порядок организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства определяется статьей 38.2 настоящего Кодекса.";

5) дополнить статьей 38.1 следующего содержания:

"Статья 38.1. Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства

1. Аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

2. Аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

3. Аукцион по продаже земельного участка для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка является открытым по составу участников и по форме подачи заявок (далее для целей настоящей статьи - аукцион).

4. В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления,

предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса.

5. Продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка принимает решение о проведении аукциона.

6. В качестве организатора аукциона выступает продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо действующая на основании договора с ним специализированная организация.

7. Продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

8. 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.

9. Организатор аукциона не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона должен опубликовать извещение о проведении аукциона в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования, а также разместить сообщение о проведении аукциона на официальном сайте соответственно Правительства Российской Федерации, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

10. Извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения:

1) об организаторе аукциона;

2) о наименовании органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения;

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

4) о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение;

5) о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы);

6) о "шаге аукциона";

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

8) о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

11. Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пятнадцать дней до дня опубликования извещения о проведении аукциона. Извещение об отказе в проведении аукциона опубликовывается организатором аукциона в течение трех дней в периодических печатных изданиях, в которых было опубликовано извещение о проведении аукциона. Сообщение об отказе в проведении аукциона может размещаться на официальном сайте соответственно Правительства Российской Федерации, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, муниципального образования в сети "Интернет". Организатор аукциона в течение трех дней обязан известить участников аукциона о своем отказе в проведении аукциона и возвратить участникам аукциона внесенные задатки.

12. 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;

2) выписка из единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц, выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуальных предпринимателей, копии документов, удостоверяющих личность, - для физических лиц;

3) документы, подтверждающие внесение задатка.

13. Организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в пункте 12 настоящей статьи документов.

14. Прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона.

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

16. Заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока ее приема, возвращается в день ее поступления заявителю.

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

1) непредставление определенных пунктом 12 настоящей статьи необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать в собственность земельные участки.

18. Отказ в допуске к участию в торгах по иным основаниям, кроме указанных в пункте 17 настоящей статьи оснований, не допускается.

19. Организатор аукциона ведет протокол приема заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, о датах подачи заявок, о внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе с указанием причин отказа. Протокол приема заявок 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.

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

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

22. Заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор аукциона обязан возвратить внесенный задаток заявителю в течение трех 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.

23. Организатор аукциона ведет протокол аукциона, в котором фиксируется последнее предложение о цене приобретаемого в собственность земельного участка или о размере арендной платы.

24. Результаты аукционов 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. В протоколе также указываются:

1) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, об основанных на результатах инженерных изысканий параметрах разрешенного использования объекта капитального строительства и о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также о плате за подключение;

2) победитель аукциона;

3) цена приобретаемого в собственность земельного участка или размер

арендной платы.

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

26. Аукцион признается не состоявшимся в случае, если:

1) в аукционе участвовали менее двух участников;

2) после троекратного объявления начальной цены предмета аукциона ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене.

27. В случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в подпункте 1 пункта 26 настоящей статьи, единственный участник аукциона не позднее чем через десять дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводился аукцион, обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.

28. Организатор аукциона в случаях, если аукцион был признан несостоявшимся либо если не был заключен договор купли-продажи или договор аренды земельного участка с единственным участником аукциона, вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.

29. Информация о результатах аукциона публикуется организатором аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона в периодических печатных изданиях, в которых сообщалось о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте соответственно Правительства Российской Федерации, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".";

6) дополнить статьей 38.2 следующего содержания:

"Статья 38.2. Особенности проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства

1. Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее для целей настоящей статьи - аукцион) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет.

2. Аукцион проводится в соответствии со статьей 38.1 настоящего Кодекса с учетом положений настоящей статьи.

3. В извещении о проведении аукциона кроме сведений, указанных в

подпунктах 1 - 3, 6 - 9 пункта 10 статьи 38.1 настоящего Кодекса, должны быть указаны:

1) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере земельного участка;

2) цена выкупа земельных участков, указанных в пункте 5 статьи 30.2 настоящего Кодекса и предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади;

3) начальная цена предмета аукциона (начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства);

4) размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на единицу площади и порядок ее изменения;

5) способы обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем;

6) максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

7) максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;

8) максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

4. Дополнительно к указанным в подпунктах 6 - 8 пункта 3 настоящей статьи требованиям могут быть установлены другие требования, касающиеся комплексного освоения земельного участка. При этом не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона, кроме установленных настоящей статьей.

5. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в пункте 12 статьи 38.1 настоящего Кодекса, а также документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе.

6. Организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в пункте 5 настоящей статьи документов.

7. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за право на заключение договора аренды земельного

участка для его комплексного освоения.";

7) подпункт 2 пункта 1 статьи 49 изложить в следующей редакции:

"2) размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

объекты использования атомной энергии;

объекты обороны и безопасности;

объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;

линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

автомобильные дороги общего пользования в границах населенных пунктов и между населенными пунктами, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах населенных пунктов и вне границ населенных пунктов.";

8) абзац пятый пункта 4 статьи 85 изложить в следующей редакции:

"В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.".

Статья 17

Статью 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 44, ст. 4148; 2003, N 28, ст. 2875; N 50, ст. 4846; 2004, N 41, ст. 3993) дополнить пунктом 14 следующего содержания:

"14. С 1 января 2010 года при отсутствии правил землепользования и застройки предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с предварительным согласованием мест размещения объектов не

осуществляется. Настоящее правило не распространяется на земельные участки, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, а также на земельные участки, предоставляемые в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации и документами территориального планирования субъектов Российской Федерации.".

Статья 18

Пункт 2 и абзац второй пункта 4 статьи 16 настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 октября 2005 года.

Президент Российской Федерации В.ПУТИН

Москва, Кремль, 29 декабря 2004 года, N 191-ФЗ