



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

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

Принят Государственной Думой

27 мая 2026 года

Одобрен Советом Федерации

3 июня 2026 года

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 30, ст. 3617; № 49, ст. 5723; 2009, № 19, ст. 2281; № 52, ст. 6419; 2010, № 22, ст. 2695; № 30, ст. 3996, 3997; 2011, № 1, ст. 19; № 29, ст. 4291; № 30, ст. 4592; № 49, ст. 7027; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7615; 2013, № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4072; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4260; № 48, ст. 6637; 2015, № 10,



ст. 1418; № 24, ст. 3369; № 29, ст. 4342, 4351; 2016, № 1, ст. 25; № 22, ст. 3097; № 26, ст. 3890; 2018, № 1, ст. 39, 90; 2019, № 49, ст. 6960; 2021, № 1, ст. 33; 2022, № 1, ст. 45; 2023, № 25, ст. 4429; 2024, № 1, ст. 8; № 8, ст. 1044; № 51, ст. 7868) следующие изменения:

1) часть 3 статьи 3 дополнить пунктом 4¹ следующего содержания:

«4¹) совершает при наличии решения межведомственного коллегиального органа, предусмотренного пунктом 9 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, сделки, предусмотренные пунктами 1, 3¹, 3², 5 и 6 части 1 статьи 12² и частью 4 статьи 16¹⁰ настоящего Федерального закона, одновременно с продажей объектов недвижимого имущества единого института развития, которые находятся в федеральной собственности и являются объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, включенными в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящимися в неудовлетворительном состоянии (далее также – объект культурного наследия единого института развития, объекты культурного наследия единого института развития), и продажей или предоставлением в аренду земельных участков, на которых расположены объекты культурного наследия единого института развития;»;

2) в статье 11:

а) часть 7 дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4) целесообразность совершения одновременно одной из сделок, предусмотренных пунктами 1, 3¹, 3², 5 и 6 части 1 статьи 12² и частью 4 статьи 16¹⁰ настоящего Федерального закона, и сделки по продаже объектов культурного наследия единого института развития с продажей или предоставлением в аренду земельных участков, на которых расположены такие объекты культурного наследия.»;

б) дополнить частью 7³ следующего содержания:

«7³. Не подлежат включению в предложения единого института развития, указанные в пунктах 2, 2², 2³ и 4 части 7 настоящей статьи, объекты недвижимого имущества, являющиеся имуществом религиозного назначения или имуществом, указанным в части 3 статьи 5 и (или) части 1 статьи 12 Федерального закона от 30 ноября 2010 года № 327-ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности».»;

3) в статье 12:

а) часть 1 дополнить пунктом 9 следующего содержания:

«9) целесообразности совершения одновременно одной из сделок, предусмотренных пунктами 1, 3¹, 3², 5 и 6 части 1 статьи 12² и частью 4 статьи 16¹⁰ настоящего Федерального закона, и сделки по продаже объектов культурного наследия единого института развития с продажей

или предоставлением в аренду земельных участков, на которых расположены объекты культурного наследия единого института развития.»;

б) дополнить частью 1¹ следующего содержания:

«1¹. Решения, предусмотренные пунктами 2, 2², 2³ и 9 части 1 настоящей статьи, не могут быть приняты в отношении объектов недвижимого имущества, являющихся имуществом религиозного назначения или имуществом, указанным в части 3 статьи 5 и (или) части 1 статьи 12 Федерального закона от 30 ноября 2010 года № 327-ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности».»;

в) в абзаце первом части 2 слова «пунктами 1 – 2¹, 2³, 6 и 8» заменить словами «пунктами 1 – 2¹, 2³, 6, 8 и 9»;

4) статью 12¹ дополнить частью 6² следующего содержания:

«6². В целях совершения единым институтом развития предусмотренных частью 1 статьи 12² настоящего Федерального закона юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении объектов недвижимого имущества единого института развития, которые являются объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, включенными в единый государственный

реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, уполномоченные в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (далее – орган охраны объектов культурного наследия), обязан по запросу единого института развития предоставить актуализированное охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, предусмотренное статьей 47⁶ Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», или иной охранный документ, предусмотренный пунктом 8 статьи 48 указанного Федерального закона, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.»;

5) часть 1 статьи 12² дополнить пунктом 6¹ следующего содержания:

«6¹) совершение одновременно одной из сделок, предусмотренных пунктами 1, 3¹, 3², 5 и 6 настоящей части и частью 4 статьи 16¹⁰ настоящего Федерального закона, и сделки по продаже объекта культурного наследия единого института развития с продажей или предоставлением в аренду земельного участка, на котором расположен данный объект культурного наследия;»;

б) пункт 1 части 5 статьи 16¹ дополнить словами «, в том числе одновременно с продажей объектов культурного наследия единого института развития»;

7) главу 6¹ дополнить статьями 16⁷⁻⁴ и 16⁷⁻⁵ следующего содержания:

«Статья 16⁷⁻⁴. Особенности продажи объекта культурного наследия единого института развития при проведении торгов в отношении земельных участков единого института развития, объектов недвижимого имущества единого института развития, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена

1. При наличии решения межведомственного коллегиального органа, предусмотренного пунктом 9 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, одновременное совершение одной из сделок, предусмотренных пунктами 1, 3¹, 3², 5 и 6 части 1 статьи 12² и частью 4 статьи 16¹⁰ настоящего Федерального закона, и сделки по продаже объекта культурного наследия единого института развития с продажей или предоставлением в аренду земельного участка, на котором расположен объект культурного наследия единого института развития, осуществляется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей и статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона.

2. Отказ победителя торгов, проводимых в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона, или иного лица, имеющего право на заключение договора по итогам указанных торгов,

от заключения договора купли-продажи объекта культурного наследия единого института развития, предусмотренного условиями указанных торгов, является основанием для отказа единого института развития от заключения договора, на право заключения которого проводились указанные торги в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона.

3. Существенными условиями договора купли-продажи объекта культурного наследия единого института развития являются:

1) требования, установленные охранным обязательством собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, предусмотренным статьей 47⁶ Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а при отсутствии данного охранным обязательства иным охранным документом, предусмотренным пунктом 8 статьи 48 указанного Федерального закона;

2) иные требования к сохранению объекта культурного наследия единого института развития, в том числе к реставрации данного объекта культурного наследия или его части, установленные органом охраны объектов культурного наследия на основании запроса единого института развития;

3) обязательство покупателя объекта культурного наследия единого

института развития в срок, определенный договором купли-продажи объекта культурного наследия единого института развития, обеспечить разработку проектной документации, необходимой для проведения работ по сохранению данного объекта культурного наследия, в том числе по его реставрации, и произвести работы по сохранению данного объекта культурного наследия;

4) график осуществления работ по сохранению объекта культурного наследия единого института развития с указанием промежуточных и окончательных сроков выполнения таких работ.

4. В договоре, заключаемом по результатам торгов, проводимых в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона, и в договоре купли-продажи объекта культурного наследия единого института развития должны быть также указаны:

1) условия о праве единого института развития в одностороннем порядке отказаться от договора, заключаемого по результатам торгов, проводимых в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона, и (или) договора купли-продажи объекта культурного наследия в соответствии со статьей 450¹ Гражданского кодекса Российской Федерации в случае нарушения покупателем объекта культурного наследия предусмотренных частью 3 настоящей статьи существенных условий договора купли-продажи объекта культурного наследия единого

института развития;

2) ответственность покупателя объекта культурного наследия единого института развития за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору купли-продажи объекта культурного наследия единого института развития, в том числе за нарушение промежуточных или окончательных сроков исполнения данных обязательств и объемов выполненных работ, в виде неустойки в размере стоимости работ по сохранению данного объекта культурного наследия, которая подлежит перечислению единым институтом развития в федеральный бюджет;

3) обязанность сторон договора, заключаемого по результатам торгов, проводимых в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона, в течение трех месяцев со дня получения разрешения на строительство в отношении объекта капитального строительства, размещение которого планируется на предоставленном в соответствии с настоящей статьей земельном участке, заключить дополнительное соглашение к договору, заключенному по результатам торгов, проводимых в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона, содержащее описание конкретных жилых и (или) нежилых помещений, площадь которых составляет не менее 30 процентов от общей площади планируемого строительства, с указанием для каждого

помещения, в отношении которого устанавливается запрет на совершение сделок в соответствии с частью 13 настоящей статьи, местоположения на плане создаваемого объекта недвижимости, проектной площади, наименования (при наличии), назначения, номера этажа, на котором будет находиться такое помещение (если помещение входит в состав строящегося многоквартирного дома или иного многоэтажного здания, в том числе здания, имеющего подземные этажи), и номера такого помещения (при наличии).

5. В случае строительства на земельном участке, предоставленном по результатам проводимых в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона торгов, многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» договор, заключенный по результатам указанных торгов, должен содержать обязательство сторон заключить договор залога прав по договору банковского счета, на который будут перечисляться денежные средства участников долевого строительства после ввода

в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса, в порядке, установленном частью 6 или 6¹ статьи 15⁵ указанного Федерального закона. Данный залог прекращается после завершения работ по сохранению объекта культурного наследия либо после предоставления независимой гарантии, предусмотренной частью 19 настоящей статьи. В случае, если кредитным договором (договором займа), заключенным застройщиком с уполномоченным банком, предусмотрено перечисление эскроу-агентом внесенных на счет эскроу денежных средств на залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, единый институт развития является последующим залогодержателем (если старшинство залогов не изменено соглашением между залогодержателями).

6. Учет расходов на жилищное строительство на земельном участке, предоставленном по результатам торгов, проводимых в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона, осуществляется отдельно от учета расходов на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия единого института развития, которые не могут быть отнесены на себестоимость жилищного строительства на земельном

участке, предоставленном по результатам торгов, проводимых в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона.

7. В случае, если продажа объекта культурного наследия единого института развития в соответствии с настоящей статьей осуществляется одновременно с предоставлением в аренду земельного участка, на котором расположен объект культурного наследия единого института развития, размер арендной платы за земельный участок устанавливается равным одному рублю в год на весь срок выполнения условий договора купли-продажи объекта культурного наследия единого института развития, предусмотренных пунктами 3 и 4 части 3 настоящей статьи, но не более чем на семь лет.

8. Расторжение договора, заключенного по результатам торгов, проводимых в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона, и договора купли-продажи объекта культурного наследия единого института развития, в том числе в случае одностороннего отказа единого института развития от указанных договоров в соответствии с пунктом 1 части 4 настоящей статьи, осуществляется одновременно. О расторжении указанных договоров единый институт развития в течение пяти рабочих дней уведомляет банк, в залоге у которого находятся объект культурного наследия единого института развития, земельные участки или иные

объекты недвижимого имущества, переданные в соответствии с указанными договорами или образованные из переданных в соответствии с указанными договорами земельных участков и объектов недвижимого имущества (далее в настоящей статье – банк-залогодержатель).

9. В случае расторжения договора, заключенного по результатам торгов, проводимых в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона, и договора купли-продажи объекта культурного наследия единого института развития, в том числе в случае одностороннего отказа единого института развития от указанных договоров в соответствии с пунктом 1 части 4 настоящей статьи, объект культурного наследия единого института развития и земельный участок, на котором расположен данный объект культурного наследия, а также земельный участок и иные объекты недвижимого имущества, являвшиеся предметом торгов в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона, или земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, образованные из указанных земельных участков и объектов недвижимого имущества, подлежат возврату в собственность Российской Федерации без возмещения их стоимости, включая неотделимые улучшения, и расходов, связанных с исполнением соответствующего договора (договоров).

10. В случае, указанном в части 9 настоящей статьи, единый

институт развития продолжает осуществлять юридические и иные действия, в том числе сделки, в отношении объекта культурного наследия единого института развития, земельных участков и иных объектов недвижимого имущества в качестве агента Российской Федерации в целях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, залог банка-залогодержателя в отношении данных объектов недвижимого имущества, возникший в соответствии с частью 13 настоящей статьи, сохраняется. При этом согласие банка-залогодержателя на продажу единым институтом развития объекта залога не требуется.

11. Банк-залогодержатель уведомляет единый институт развития об обращении взыскания на объект культурного наследия единого института развития и земельный участок, на котором расположен объект культурного наследия единого института развития, а также земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, являвшиеся предметом торгов в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона, или земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, образованные из указанных земельных участков и объектов недвижимого имущества, в течение пяти рабочих дней с даты принятия такого решения.

12. Денежные средства, вырученные банком-залогодержателем или единым институтом развития по итогам продажи объектов, указанных в части 11 настоящей статьи, подлежат распределению в следующем

порядке:

1) банку-залогодержателю – 70 процентов полученных денежных средств, но не более суммы долга по целевому кредиту. При этом залог в пользу банка-залогодержателя в отношении данных объектов недвижимого имущества прекращается со дня государственной регистрации права собственности покупателя на данные объекты недвижимого имущества, соответствующая запись в Едином государственном реестре недвижимости о залоге в отношении данных объектов недвижимого имущества подлежит погашению органом, осуществляющим регистрацию прав, без заявления о погашении указанного залога одновременно с государственной регистрацией права собственности покупателя на данные объекты недвижимого имущества;

2) единому институту развития – в размере расходов, связанных с продажей объектов недвижимого имущества, указанных в части 11 настоящей статьи, и непогашенных требований по неустойке, выплата которой предусмотрена в соответствии с пунктом 2 части 4 настоящей статьи, за исключением случая, если единому институту развития была выплачена сумма по независимой гарантии, предусмотренной частью 19 настоящей статьи;

3) в оставшейся части в следующей очередности:

а) банку-залогодержателю – в размере суммы долга по целевому

кредиту, не погашенному в соответствии с пунктом 1 настоящей части;

б) лицу, с которым были заключены договор по результатам торгов, проводимых в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона, и договор купли-продажи объекта культурного наследия единого института развития, – в сумме денежных средств, оставшихся после перечисления денежных средств в соответствии с подпунктом «а» настоящего пункта и пунктами 1, 2 настоящей части, но не более цены, уплаченной данным лицом за указанные объекты недвижимого имущества в соответствии с такими договорами;

в) в федеральный бюджет – в оставшейся части.

13. До завершения работ по сохранению объекта культурного наследия:

1) не допускается заключение договоров, предусматривающих переход прав собственности, владения и (или) пользования (в том числе договоров купли-продажи, дарения, аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, договоров залога), в отношении:

а) объекта культурного наследия и земельного участка, на котором расположен данный объект культурного наследия, за исключением случаев, указанных в подпунктах «б» и «в» пункта 2 и подпункте «б» пункта 3 настоящей части;

б) объектов недвижимого имущества, указанных в дополнительном соглашении к договору, заключенному по результатам торгов, проводимых в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона, предусмотренном пунктом 3 части 4 настоящей статьи;

2) допускается с согласия единого института развития:

а) заключение договоров купли-продажи, дарения, аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, передача в залог, совершение иных сделок, предусматривающих переход прав собственности, владения и (или) пользования, в отношении земельных участков и объектов недвижимого имущества, предоставленных по результатам проводимых в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона торгов, а также земельных участков, образованных из указанных земельных участков;

б) передача в залог банку объекта культурного наследия единого института развития и земельного участка, на котором расположен такой объект культурного наследия (права аренды данного земельного участка), в счет обеспечения обязательства по целевому кредиту, выданному на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

в) передача объекта культурного наследия единого института развития и земельного участка, на котором расположен данный объект культурного наследия, в пользование или аренду в целях проведения работ

по сохранению объекта культурного наследия юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности;

3) допускается без согласия единого института развития:

а) заключение договоров участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в отношении многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса, расположенных на земельном участке, предоставленном по результатам проводимых в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона торгов. После ввода в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса, создание которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства со счета эскроу подлежат перечислению на банковский

счет застройщика, права по которому переданы в залог единому институту развития (в том числе в последующий залог, если ранее права по такому банковскому счету переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, и старшинство залогов не изменено соглашением между залогодержателями) в соответствии с настоящим Федеральным законом;

б) переход права в порядке универсального правопреемства при условии перехода одному лицу одновременно прав на земельный участок или иной объект недвижимого имущества, предоставленные по результатам проводимых в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона торгов, а также на объект культурного наследия единого института развития, договор купли-продажи которого заключен по результатам указанных торгов, и земельный участок, на котором расположен данный объект культурного наследия.

14. Предусмотренные частью 13 настоящей статьи ограничения прав не распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, предоставленные по результатам торгов, проводимых в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона, в том числе на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, образованные из таких земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, а также на объекты недвижимости, созданные на таких земельных участках, в случае предоставления независимой гарантии,

предусмотренной частью 19 настоящей статьи.

15. До заключения дополнительного соглашения, предусмотренного пунктом 3 части 4 настоящей статьи, с согласия единого института развития допускается совершение любых сделок, предусматривающих переход прав собственности, владения и (или) пользования в отношении зданий, сооружений (в том числе помещений и (или) машино-мест в зданиях, сооружениях), объектов незавершенного строительства, созданных на земельных участках, предоставленных по результатам торгов, проводимых в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона, или земельных участках, образованных из таких земельных участков.

16. Сделка, совершенная с нарушением положений, предусмотренных частями 13 и (или) 15 настоящей статьи, является ничтожной.

17. Ограничения прав в виде обязательства по проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, а также ограничения прав, предусмотренные частью 13 настоящей статьи, подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Такая регистрация осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности или права аренды на земельные участки и (или) иные объекты недвижимого имущества на основании договоров, заключенных по результатам торгов, предусмотренных статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона, в том числе договора купли-продажи

объекта культурного наследия единого института развития по заявлению лица, чье право собственности или право аренды возникает на основании указанных договоров, или единого института развития о государственной регистрации такого права.

18. Ограничения прав, предусмотренных частью 13 настоящей статьи, прекращаются в случае отмены решения об отнесении объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, принадлежащего покупателю объекта культурного наследия единого института развития, к объекту культурного наследия (памятнику истории и культуры) народов Российской Федерации, находящемуся в неудовлетворительном состоянии. Сведения об отмене решения об отнесении указанного в настоящей части объекта культурного наследия к объекту культурного наследия (памятнику истории и культуры) народов Российской Федерации, находящемуся в неудовлетворительном состоянии, подлежат направлению органом охраны объектов культурного наследия собственнику объекта культурного наследия и единому институту развития в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с подпунктом 33 пункта 1 статьи 9 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Государственная регистрация прекращения ранее зарегистрированного ограничения прав, предусмотренных частью 13 настоящей статьи, осуществляется на основании заявлений собственника объекта недвижимого имущества или единого института развития и акта

приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, выданного в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», подтверждающего выполнение работ в соответствии с пунктом 4 части 3 настоящей статьи.

19. Покупатель объекта культурного наследия единого института развития после согласования с органом охраны объектов культурного наследия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, вправе предоставить в единый институт развития независимую гарантию в качестве обеспечения исполнения обязательств покупателя объекта культурного наследия единого института развития по сохранению объекта культурного наследия (далее – независимая гарантия). Единый институт развития в срок не позднее пяти рабочих дней со дня получения независимой гарантии направляет в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявление о государственной регистрации прекращения ограничений прав, предусмотренных частью 13 настоящей статьи, в отношении земельных участков, объектов недвижимого имущества, предоставленных по результатам проводимых в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона торгов, в том числе земельных участков и иных объектов недвижимого

имущества, образованных из таких земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, а также объектов недвижимости, созданных на таких земельных участках.

20. Денежная сумма, подлежащая выплате по независимой гарантии, устанавливается исходя из сметной стоимости работ по сохранению объекта культурного наследия, определенной в составе проектной документации, согласованной с органом охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и может быть уменьшена с учетом уже выполненных мероприятий в составе работ по сохранению объекта культурного наследия по согласованию с единым институтом развития. При расторжении договора, заключенного по результатам торгов, проводимых в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона, и договора купли-продажи объекта культурного наследия единого института развития, в том числе в случае одностороннего отказа единого института развития от договоров в соответствии с пунктом 1 части 4 настоящей статьи, единому институту развития выплачивается предусмотренная независимой гарантией денежная сумма, которая подлежит перечислению в федеральный бюджет.

21. В случае перехода прав на земельные участки и объекты

недвижимого имущества, предоставленные по результатам проводимых в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона торгов, и образованные из них земельные участки и объекты недвижимого имущества, а также на объекты культурного наследия и земельные участки, на которых расположены данные объекты культурного наследия, в результате обращения взыскания до прекращения ограничений прав, предусмотренных частью 13 настоящей статьи, покупатель таких объектов недвижимого имущества и лицо, с которым были заключены договор по результатам торгов, проводимых в соответствии со статьей 16⁷⁻⁵ настоящего Федерального закона, и договор купли-продажи объекта культурного наследия единого института развития, несут солидарную ответственность по обязательствам, предусмотренным частью 3 настоящей статьи.

Статья 16⁷⁻⁵. Особенности проведения торгов в отношении земельных участков единого института развития, объектов недвижимого имущества единого института развития, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, одновременно с продажей объекта культурного наследия единого института развития

1. В случае проведения торгов в соответствии с решением межведомственного коллегиального органа, предусмотренным пунктом 9 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, в целях совершения сделок, предусмотренных пунктами 1, 3¹, 3², 5 и 6 части 1 статьи 12² и

частью 4 статьи 16¹⁰ настоящего Федерального закона, в состав лота включаются объект культурного наследия единого института развития и земельный участок, на котором расположен данный объект культурного наследия (право аренды такого земельного участка).

2. Состав лота при проведении торгов в соответствии с настоящей статьей определяется межведомственным коллегиальным органом.

3. При проведении торгов в соответствии с настоящей статьей извещение о проведении торгов должно содержать также сведения, предусмотренные подпунктами 2, 4–14 и 17 пункта 3 статьи 15 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» в отношении объекта культурного наследия.

4. Наряду со сведениями, предусмотренными частью 3 настоящей статьи, извещение о проведении торгов, указанных в настоящей статье, должно содержать сведения:

1) о величине снижения начальной цены предмета торгов («шаге понижения»), величине повышения цены («шаге аукциона»);

2) о минимальной цене предмета торгов, по которой может быть продан предмет торгов (цене отсечения);

3) об обязанности победителя торгов или иного лица, имеющего право на заключение договора по итогам указанных торгов, одновременно

с заключением договора, на право заключения которого проводятся торги в соответствии с настоящей статьей, заключить по цене, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, договор купли-продажи объекта культурного наследия единого института развития, предусматривающий предоставление земельного участка, на котором расположен данный объект культурного наследия;

4) об отнесении объекта недвижимого имущества единого института развития к объектам культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры);

5) об определенных в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности стоимости объекта культурного наследия единого института развития и стоимости земельного участка, на котором расположен данный объект культурного наследия. В случае, если земельный участок, на котором расположен объект культурного наследия единого института развития, предоставляется в аренду, указываются срок аренды такого земельного участка и размер арендной платы за него, определенный в соответствии с частью 7 статьи 16⁷⁻⁴ настоящего Федерального закона;

6) о требованиях, установленных охранным обязательством

в отношении объекта культурного наследия единого института развития, предусмотренным статьей 47⁶ Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а при отсутствии данного охранного обязательства иным охранным документом, предусмотренным пунктом 8 статьи 48 указанного Федерального закона;

7) о требовании о необходимости разработки покупателем объекта культурного наследия единого института развития проектной документации на проведение работ по сохранению данного объекта культурного наследия с указанием срока разработки такой документации;

8) о промежуточных и об окончательных сроках выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия единого института развития в соответствии с охранным обязательством, предусмотренным статьей 47⁶ Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

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

10) об ограничениях прав, предусмотренных частью 13 статьи 16⁷⁻⁴

настоящего Федерального закона, действующих до государственной регистрации прекращения ограничения прав или до представления покупателем объекта культурного наследия независимой гарантии, предусмотренных соответственно частями 18 и 19 статьи 16⁷⁻⁴ настоящего Федерального закона;

11) о возможности представления независимой гарантии в соответствии с частью 19 статьи 16⁷⁻⁴ настоящего Федерального закона и о требованиях к ней;

12) о необходимости отдельного учета расходов на жилищное строительство на земельном участке, предоставленном по результатам торгов, проводимых в соответствии с настоящей статьей, и расходов на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, которые не могут быть отнесены на себестоимость жилищного строительства на земельном участке, предоставленном по результатам торгов, проводимых в соответствии с настоящей статьей.

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

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

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

8. В случае, если несколько участников торгов подтверждают начальную цену предмета торгов или цену предмета торгов, сложившуюся на одном из «шагов понижения», со всеми участниками торгов проводится аукцион в соответствии со статьей 16¹⁻¹ настоящего Федерального закона. Начальной ценой предмета такого аукциона является начальная цена предмета торгов или цена предмета торгов, сложившаяся на данном «шаге понижения».

9. В случае, если участники аукциона, указанного в части 8 настоящей статьи, не заявляют предложения о цене, превышающей начальную цену предмета такого аукциона, право заключения договора, в отношении которого проводятся торги в соответствии с настоящей

статьей, принадлежит участнику аукциона, который первым подтвердил начальную цену предмета аукциона.

10. С победителем торгов, проводимых в соответствии с настоящей статьей, или иным лицом, имеющим право на заключение договора по итогам указанных торгов, в срок не ранее чем через десять дней и не позднее чем через двадцать дней со дня размещения на официальном сайте единого института развития в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, протокола об итогах указанных торгов заключаются одновременно договор, в отношении которого проводятся торги в соответствии с настоящей статьей, и договор купли-продажи объекта культурного наследия единого института развития, предусматривающий продажу земельного участка, на котором расположен данный объект культурного наследия, либо предоставление такого земельного участка в аренду.

11. При проведении торгов, предусмотренных настоящей статьей, применяются общие требования к организации и проведению торгов, предусмотренные статьей 17³ Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», с учетом порядка продажи

государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения, установленного Правительством Российской Федерации, в части, не противоречащей настоящему Федеральному закону.»;

8) часть 1 статьи 16¹⁰ дополнить словами «и статьей 16⁷⁻⁴ настоящего Федерального закона».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении девяноста дней после дня его официального опубликования.



Президент
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль
10 июня 2026 года
№ 183-ФЗ