

**Федеральный закон от 24.07.2008 N 161-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О содействии развитию жилищного строительства"**

**Статья 16.5. Особенности передачи земельных участков единого института развития кооперативам и гражданам, являющимся членами кооперативов**

(в ред. Федерального закона от 23.06.2016 N 221-ФЗ)

(введена Федеральным законом от 18.07.2011 N 244-ФЗ)

1. Земельные участки единого института развития могут быть переданы в безвозмездное пользование кооперативам, созданным в целях обеспечения жильем граждан, указанных в части 4 настоящей статьи, в соответствии с регулирующими деятельность таких кооперативов федеральными законами с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Земельные участки единого института развития передаются кооперативам в безвозмездное пользование для строительства многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, и строительства объектов инженерной инфраструктуры в границах этих земельных участков.

(в ред. Федеральных законов от 30.12.2012 N 290-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ)

2. Утратил силу. - Федеральный закон от 08.03.2015 N 48-ФЗ.

КонсультантПлюс: примечание.

Действие ч. 3 ст. 16.5 (в ред. ФЗ от 23.07.2013 N 239-ФЗ) распространяется на граждан, исключенных из списков лиц, имеющих право быть принятыми в члены ЖСК, и (или) которые прекратили членство в кооперативе до 24.07.2013.

3. Граждане, указанные в части 4 настоящей статьи, имеют право на однократное включение в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, которому передается земельный участок единого института развития в соответствии с настоящим Федеральным законом, и однократное вступление в члены такого кооператива, за исключением случая, предусмотренного частью 3.1 настоящей статьи. В случае, если граждане, указанные в части 4 настоящей статьи, являются членами жилищно-строительного кооператива, которому в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в безвозмездное пользование, не допускается включение указанных граждан в списки граждан, имеющих право быть принятыми в соответствии с настоящим Федеральным законом в члены этого кооператива.

(в ред. Федеральных законов от 30.11.2011 N 349-ФЗ, от 23.07.2013 N 239-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

Действие ч. 3.1 ст. 16.5 (в ред. ФЗ от 23.07.2013 N 239-ФЗ) распространяется на граждан, исключенных из списков лиц, имеющих право быть принятыми в члены ЖСК, и (или) которые прекратили членство в кооперативе до 24.07.2013.

3.1. Граждане, исключенные из списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, и (или) прекратившие членство в кооперативе до приобретения ими права собственности на жилые помещения или права собственности на земельные участки, предназначенные для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, сохраняют право на включение в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены

кооператива, и (или) вступление в члены кооператива в случае, если такие граждане относятся к категориям граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, и соответствуют основаниям включения в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, в соответствии с настоящей статьей. Граждане, являющиеся членами кооператива, при исключении их из списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива в соответствии с настоящей статьей, в случае возникновения оснований для исключения их из указанных списков после вступления в члены кооператива сохраняют право на приобретение ими права собственности на жилые помещения или права собственности на земельные участки, предназначенные для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. (часть 3.1 введена Федеральным [законом](#) от 23.07.2013 N 239-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 23.06.2016 N 221-ФЗ)

3.2. Не допускаются включение граждан, которые реализовали свое право на приобретение стандартного жилья, построенного или строящегося на земельных участках единого института развития в соответствии со [статьей 16.6](#) или [16.6-1](#) настоящего Федерального закона, либо реализовали свое право на приобретение права собственности на жилые помещения или права собственности на земельные участки, предназначенные для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, в соответствии с [частью 3.1](#) настоящей статьи, в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, и (или) вступление таких граждан в члены кооператива. (часть 3.2 введена Федеральным [законом](#) от 23.07.2013 N 239-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 23.06.2016 [N 221-ФЗ](#), от 31.12.2017 [N 506-ФЗ](#))

4. В целях настоящего Федерального закона Правительство Российской Федерации определяет [категории граждан](#) из числа лиц, которые замещают должности федеральной государственной гражданской службы, проходят военную службу, государственную службу иных видов, устанавливаемых федеральными законами, и (или) для которых работа в федеральных государственных органах, на федеральных государственных унитарных предприятиях, в федеральных государственных учреждениях, государственных научных центрах и федеральных государственных образовательных организациях, государственных академиях наук, государственных учреждениях, входящих в структуру Российской академии наук, организациях оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций, организаций, указанных в [части 6.1-3 статьи 11](#) настоящего Федерального закона, является основным местом работы и которые могут быть приняты в члены кооперативов, предусмотренных настоящим Федеральным законом, [и основания включения](#) указанных граждан, а также граждан, имеющих трех и более детей, в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены таких кооперативов. Категории граждан из числа лиц, для которых работа в учреждениях и организациях, указанных в [части 6.6 статьи 11](#) настоящего Федерального закона, является основным местом работы и которые могут быть приняты в члены кооператива (за исключением граждан, имеющих трех и более детей), и основания включения указанных граждан в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены такого кооператива, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации. (в ред. Федеральных законов от 30.11.2011 [N 349-ФЗ](#), от 30.12.2012 [N 290-ФЗ](#), от 23.07.2013 [N 239-ФЗ](#), от 08.06.2015 [N 142-ФЗ](#), от 23.05.2016 [N 149-ФЗ](#), от 23.06.2016 [N 221-ФЗ](#), от 31.12.2017 [N 506-ФЗ](#))

5. Правила формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, утверждаются федеральными государственными органами, органами управления государственных академий наук, научных организаций, которым присвоен статус государственных научных центров, и федеральных государственных образовательных организаций, опубликовываются в официальных средствах массовой информации соответствующего федерального государственного органа, органа управления государственной академии наук и размещаются на официальных сайтах этих органов и академий в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Правила формирования списков граждан, имеющих

право быть принятыми в члены кооператива, создаваемого из числа работников учреждений и организаций, указанных в [части 6.6 статьи 11](#) настоящего Федерального закона, утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации и размещаются на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Правила формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, создаваемого из числа работников организаций оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций, утверждаются указанными в [пунктах 1 - 4 части 6.12 статьи 11](#) настоящего Федерального закона и уполномоченными на обращение в единый институт развития с ходатайствами федеральными органами исполнительной власти, органами управления государственных академий наук и размещаются на официальных сайтах указанных органов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Указанные в настоящей части правила формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, могут содержать очередность включения граждан в такие списки. Правила формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, создаваемого в соответствии с [частью 6.1-3 статьи 11](#) настоящего Федерального закона, утверждаются указанными в [части 6.1-3 статьи 11](#) настоящего Федерального закона организациями и размещаются на официальных сайтах указанных организаций в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

(в ред. Федеральных законов от 30.11.2011 [N 349-ФЗ](#), от 30.12.2012 [N 290-ФЗ](#), от 08.03.2015 [N 48-ФЗ](#), от 08.06.2015 [N 142-ФЗ](#), от 13.07.2015 [N 216-ФЗ](#), от 23.06.2016 [N 221-ФЗ](#), от 31.12.2017 [N 506-ФЗ](#))

5.1. [Типовой устав жилищно-строительного кооператива](#), который создан в целях обеспечения жилыми помещениями граждан, указанных в [части 4](#) настоящей статьи, и соответствует условиям, установленным настоящей статьей, утверждается Правительством Российской Федерации.

(часть 5.1 введена Федеральным [законом](#) от 30.11.2011 [N 349-ФЗ](#))

5.2. В случае подачи гражданином, имеющим трех и более детей, заявления о включении в список граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, в орган местного самоуправления по месту жительства такого гражданина в целях включения в указанный список применяются утвержденные органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с настоящей статьей правила формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива.

(часть 5.2 введена Федеральным [законом](#) от 30.12.2012 [N 290-ФЗ](#))

6. Количество членов кооператива не должно превышать количество создаваемых на земельном участке единого института развития и предназначенных для проживания одной семьи жилых помещений, указанное в ходатайстве, направленном в единый институт развития в соответствии с [частью 6.1 статьи 11](#) настоящего Федерального закона.

(в ред. Федеральных законов от 08.03.2015 [N 48-ФЗ](#), от 23.06.2016 [N 221-ФЗ](#))

7. [Учредительные документы кооператива](#) должны содержать следующие положения:

1) членами кооператива могут являться только граждане;

2) один пай соответствует праву на приобретение в собственность одного жилого помещения;

3) одному члену кооператива предоставлено право владения только одним паем;

4) запрет на передачу пая членом кооператива до даты регистрации права собственности такого члена кооператива на жилое помещение, за исключением случая наследования пая;

(п. 4 в ред. Федерального [закона](#) от 23.06.2016 [N 221-ФЗ](#))

5) запрет на добровольную ликвидацию кооператива до даты передачи жилых помещений в собственность всех его членов;

6) в случае прекращения членства в кооперативе в связи с выходом или исключением члена кооператива из кооператива, в результате которого появляется возможность вступления в него новых членов, право на вступление в кооператив возникает только у граждан, указанных в [части 4](#) настоящей статьи;

7) в случае приобретения у члена кооператива пая самим кооперативом распоряжение таким паям возможно только путем его передачи гражданам, указанным в [части 4](#) настоящей статьи;

8) строительство многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, и объектов инженерной инфраструктуры в границах земельного участка, переданного в безвозмездное пользование кооперативу, как цель деятельности кооператива.

(в ред. Федерального [закона](#) от 08.03.2015 N 48-ФЗ)

8. В случае, если кооператив создан в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства, учредительные документы кооператива наряду с положениями, предусмотренными [частью 7](#) настоящей статьи, также могут содержать положение о том, что члены кооператива вправе осуществить самостоятельно строительство объектов индивидуального жилищного строительства.

9. Учредительные документы кооператива должны быть опубликованы в официальных средствах массовой информации соответствующего федерального государственного органа, государственной академии наук и размещены на официальном сайте указанного органа или официальном сайте академии наук в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Учредительные документы кооператива, создаваемого из числа работников учреждений, указанных в [части 6.6 статьи 11](#) настоящего Федерального закона, должны быть опубликованы в официальных средствах массовой информации, определенных высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования, и размещены на официальном сайте соответственно субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Учредительные документы кооператива, создаваемого из числа работников организаций оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций, должны быть размещены на официальных сайтах федеральных органов исполнительной власти, указанных в [пунктах 1, 3 и 4 части 6.12 статьи 11](#) настоящего Федерального закона, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", учредительные документы кооператива, создаваемого из числа работников организаций, указанных в [части 6.1-3 статьи 11](#) настоящего Федерального закона, должны быть размещены на официальных сайтах таких организаций в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

(в ред. Федеральных законов от 30.11.2011 N 349-ФЗ, от 30.12.2012 N 290-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 23.05.2016 N 149-ФЗ, от 31.12.2017 N 506-ФЗ)

10. Земельные участки единого института развития могут быть переданы в безвозмездное пользование кооперативу при условии, что ранее такому кооперативу:

(в ред. Федеральных законов от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ)

1) не передавался или не предоставлялся земельный участок единого института развития для жилищного строительства в порядке, установленном настоящей статьей, за исключением случаев передачи или предоставления дополнительно земельных участков единого института развития ранее созданным кооперативам в случае увеличения количества членов таких кооперативов. При этом дополнительно переданные или предоставленные земельные участки

должны быть расположены в границах населенного пункта, на территории которого находится ранее предоставленный такому кооперативу земельный участок;  
(в ред. Федеральных законов от 30.12.2012 N 290-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ)

2) не передавался или не предоставлялся земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов (конкурсов, аукционов) в случаях, предусмотренных федеральным законом, за исключением случаев передачи или предоставления дополнительно земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, ранее созданным кооперативам в случае увеличения количества членов таких кооперативов. При этом дополнительно переданные или предоставленные земельные участки должны быть расположены в границах населенного пункта, на территории которого находится ранее предоставленный такому кооперативу земельный участок.

(в ред. Федерального закона от 30.12.2012 N 290-ФЗ)

(часть 10 в ред. Федерального закона от 30.11.2011 N 349-ФЗ)

11. Земельные участки единого института развития, предназначенные для размещения многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, и строительства объектов инженерной инфраструктуры, передаются кооперативам в безвозмездное пользование на срок осуществления жилищного строительства. При этом земельные участки, предназначенные для размещения объектов социальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры в соответствии с предусмотренными проектами планировки территории в границах этих земельных участков параметрами планируемого строительства систем социального и транспортного обслуживания, необходимых для развития данной территории, подлежат безвозмездной передаче в собственность муниципального образования или в собственность субъекта Российской Федерации, в границах которых расположены такие земельные участки, в порядке, предусмотренном частями 4 и 5 статьи 16.3 настоящего Федерального закона.

(в ред. Федеральных законов от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 29.12.2015 N 405-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 31.12.2017 N 506-ФЗ)

12. Направление предложения о заключении договора безвозмездного пользования земельным участком единого института развития в жилищной сфере кооперативу осуществляется в течение одного месяца с даты принятия единым институтом развития в жилищной сфере решения о передаче земельного участка в безвозмездное пользование кооперативу.

(часть 12 в ред. Федерального закона от 23.06.2016 N 221-ФЗ)

12.1. В договоре безвозмездного пользования земельным участком единого института развития, заключаемом с кооперативом, единым институтом развития может быть установлена максимальная доля общей площади нежилых помещений в многоквартирном доме, за исключением помещений общего пользования, в общей площади многоквартирного дома, если этим договором предусмотрено строительство многоквартирного дома.

(часть 12.1 введена Федеральным законом от 24.11.2014 N 356-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ)

13. Кооператив не вправе передавать свои права и обязанности по договору безвозмездного пользования земельным участком единого института развития третьему лицу.

(в ред. Федеральных законов от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ)

13.1. Кооператив уведомляет единый институт развития о получении разрешения на строительство предусмотренных договором безвозмездного пользования многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, и объектов инженерной инфраструктуры в границах земельных участков, переданных в безвозмездное пользование кооперативу, с приложением нотариально удостоверенной копии такого разрешения.

(часть 13.1 введена Федеральным [законом](#) от 31.12.2017 N 506-ФЗ)

14. Единый институт развития, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления муниципальных образований, на территориях которых расположены земельные участки, переданные в соответствии с настоящим Федеральным законом в безвозмездное пользование кооперативам, вправе оказывать содействие в подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), объектов инженерной инфраструктуры в границах земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения за границами указанного земельного участка.

(в ред. Федеральных законов от 29.12.2015 N 405-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ)

15. Договор безвозмездного пользования кооператива земельным участком единого института развития может быть досрочно расторгнут, и право кооператива безвозмездного пользования земельным участком единого института развития может быть досрочно прекращено судом по заявлению единого института развития в случае неиспользования земельного участка для целей строительства многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, и объектов инженерной инфраструктуры в границах земельного участка, переданного в безвозмездное пользование кооперативу, в течение трех лет со дня заключения между кооперативом и единым институтом развития договора безвозмездного пользования земельным участком единого института развития, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

(в ред. Федеральных законов от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ)

15.1. Единый институт развития вправе отказаться от договора (исполнения договора) безвозмездного пользования кооперативом земельным участком единого института развития в случаях:

1) если кооперативом в течение трех лет со дня заключения между кооперативом и единым институтом развития договора безвозмездного пользования кооперативом земельным участком единого института развития не исполнена предусмотренная [частью 13.1](#) настоящей статьи обязанность;

2) использования земельного участка, переданного кооперативу в безвозмездное пользование, для строительства объектов, не предусмотренных договором безвозмездного пользования.

(часть 15.1 введена Федеральным [законом](#) от 31.12.2017 N 506-ФЗ)

15.2. В указанных в [части 15.1](#) настоящей статьи случаях договор безвозмездного пользования кооперативом земельным участком единого института развития считается расторгнутым с момента получения кооперативом уведомления единого института развития об одностороннем отказе от договора (исполнения договора) безвозмездного пользования кооперативом земельным участком единого института развития.

(часть 15.2 введена Федеральным [законом](#) от 31.12.2017 N 506-ФЗ)

16. Приобретение прав на земельные участки единого института развития, на которых расположены многоквартирные дома, осуществляется в порядке, установленном [статьей 16.4](#) настоящего Федерального закона.

(в ред. Федеральных законов от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ)

17. С даты уведомления единого института развития кооперативом о вводе в эксплуатацию жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, расположенных на земельных участках единого института развития, и представления кооперативом единому институту развития сведений о распределении образованных земельных участков единого

института развития между членами кооператива единый институт развития осуществляет:  
(в ред. Федеральных законов от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 31.12.2017 N 506-ФЗ)

1) безвозмездную передачу образованных земельных участков единого института развития, занятых жилыми домами, в том числе объектами индивидуального жилищного строительства, в собственность граждан, являющихся членами кооператива;

(в ред. Федеральных законов от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 31.12.2017 N 506-ФЗ)

2) безвозмездную передачу образованных земельных участков единого института развития, предназначенных для размещения объектов инженерной инфраструктуры или занятых ими, в собственность кооператива.

(в ред. Федерального закона от 23.06.2016 N 221-ФЗ)

18. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, органы государственной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления муниципального образования на основании письменного запроса кооператива вправе передавать ему безвозмездно архитектурные проекты и проектную документацию объектов жилищного строительства (право их использования).

(часть 18 в ред. Федерального закона от 29.12.2015 N 405-ФЗ)

19. Реорганизация кооператива, включая его реорганизацию в целях обеспечения содержания построенных на земельных участках единого института развития многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, ликвидация кооператива осуществляются в порядке, установленном регулирующими деятельность такого кооператива федеральными законами, с учетом особенностей, которые предусмотрены учредительными документами такого кооператива в соответствии с [частью 7](#) настоящей статьи.

(в ред. Федерального закона от 23.06.2016 N 221-ФЗ)

20. В случае, если в течение одного года со дня принятия решения, предусмотренного [пунктом 2 части 1 статьи 12](#) настоящего Федерального закона и содержащего поручение в соответствии с [пунктом 3 части 4 статьи 12](#) настоящего Федерального закона, земельный участок единого института развития не передан в безвозмездное пользование кооперативу в связи с тем, что соответствующий кооператив не создан или не удовлетворяет условиям, установленным настоящей статьей, либо в связи с тем, что с кооперативом не подписан договор безвозмездного пользования земельным участком единого института развития, единый институт развития вправе распорядиться таким земельным участком иными способами, предусмотренными [частью 1 статьи 12.2](#) настоящего Федерального закона.

(в ред. Федеральных законов от 24.11.2014 N 356-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ)

21. В целях жилищного строительства и (или) строительства объектов инженерной инфраструктуры кооператив самостоятельно или с привлечением технического заказчика заключает с учетом положений, предусмотренных [частями 27, 31 и 32](#) настоящей статьи, договор на строительство жилья и (или) строительство объектов инженерной инфраструктуры (далее - договор строительного подряда) с лицом, которое соответствует установленным [частью 26](#) настоящей статьи требованиям.

(часть 21 в ред. Федерального закона от 23.06.2016 N 221-ФЗ)

22. Кооператив с учетом положений, предусмотренных [частью 27](#) настоящей статьи, заключает договор на осуществление функций технического заказчика с лицом, которое соответствует установленным [частью 25](#) настоящей статьи требованиям.

(часть 22 введена Федеральным законом от 23.07.2013 N 239-ФЗ)

23. В случае, если договор строительного подряда с генеральным подрядчиком или подрядчиком заключается техническим заказчиком, такой договор заключается с учетом положений [части 21](#) настоящей статьи.

(часть 23 введена Федеральным [законом](#) от 23.07.2013 N 239-ФЗ)

24. Порядок заключения кооперативом указанных в [частях 21](#) и [22](#) настоящей статьи договоров устанавливается общим собранием членов такого кооператива.

(часть 24 введена Федеральным [законом](#) от 23.07.2013 N 239-ФЗ)

25. В случае заключения кооперативом договора на осуществление функций технического заказчика к лицу, с которым кооператив заключает такой договор, предъявляются следующие обязательные требования:

1) наличие у указанного лица опыта работы в качестве технического заказчика при условии, что совокупная общая площадь объектов капитального строительства, введенных в эксплуатацию с участием указанного лица в качестве технического заказчика за последние три года, предшествующие дате предоставления кооперативу указанным лицом документов, предусмотренных [частью 28](#) настоящей статьи, составляет не менее чем общая площадь многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), предусмотренная проектом такого договора;

(в ред. Федерального [закона](#) от 31.12.2017 N 506-ФЗ)

2) соответствие указанного лица требованиям, предусмотренным [пунктами 3 - 6 части 1 статьи 16.7](#) настоящего Федерального закона, на дату предоставления кооперативу указанным лицом документов, предусмотренных [частью 28](#) настоящей статьи.

(часть 25 введена Федеральным [законом](#) от 23.07.2013 N 239-ФЗ)

26. При заключении кооперативом или техническим заказчиком договора строительного подряда к лицу, с которым заключается такой договор, устанавливаются следующие обязательные требования:

1) наличие у указанного лица опыта работы в качестве лица, осуществляющего строительство, при условии, что совокупная общая площадь объектов капитального строительства, введенных в эксплуатацию с участием указанного лица в качестве генерального подрядчика, подрядчика по договору строительного подряда на строительство этих объектов за последние три года, предшествующие дате предоставления кооперативу указанным лицом документов, предусмотренных [частью 29](#) настоящей статьи, составляет не менее чем общая площадь многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), предусмотренная проектом такого договора;

(в ред. Федерального [закона](#) от 31.12.2017 N 506-ФЗ)

2) наличие у указанного лица полученного в соответствии с [законодательством](#) о градостроительной деятельности допуска к работам по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (строительство которых предусмотрено проектом такого договора), которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;

3) соответствие указанного лица требованиям, предусмотренным [пунктами 3 - 6 части 1 статьи 16.7](#) настоящего Федерального закона, на дату предоставления кооперативу указанным лицом документов, предусмотренных [частью 29](#) настоящей статьи.

(часть 26 введена Федеральным [законом](#) от 23.07.2013 N 239-ФЗ)

26.1. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оказывать содействие кооперативам при проведении кооперативами отбора лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих разработку документации по планировке



территории, архитектурно-строительное проектирование, строительство жилья и (или) строительство объектов инженерной инфраструктуры, а также лиц, осуществляющих функции технического заказчика, функции по обеспечению проведения кадастровых работ, в том числе методическое сопровождение указанного отбора.

(часть 26.1 введена Федеральным [законом](#) от 23.06.2016 N 221-ФЗ)

27. Стоимость строительства жилья и (или) объектов инженерной инфраструктуры, стоимость выполнения инженерных изысканий, подготовки проектной документации, подключения (технологического присоединения) объектов жилищного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и технологического присоединения объектов жилищного строительства к электрическим сетям и иных работ, товаров, услуг, связанных с таким строительством, в совокупности не могут превышать сумму паевых взносов.

(часть 27 введена Федеральным [законом](#) от 23.07.2013 N 239-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 23.06.2016 N 221-ФЗ)

28. В целях подтверждения выполнения предусмотренных [пунктом 1 части 25](#) настоящей статьи требований заинтересованное в заключении договора на осуществление функций технического заказчика лицо предоставляет кооперативу следующие документы:

1) копии договоров, предусматривающих осуществление заинтересованным лицом функций технического заказчика и подтверждающих, что совокупная общая площадь объектов капитального строительства, введенных в эксплуатацию с участием заинтересованного лица в качестве технического заказчика за последние три года, предшествующие дате предоставления кооперативу заинтересованным лицом указанных документов, составляет не менее чем общая площадь многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), предусмотренная проектом договора на осуществление функций технического заказчика;

(в ред. Федерального [закона](#) от 31.12.2017 N 506-ФЗ)

2) копии актов, подтверждающих осуществление заинтересованным лицом функций технического заказчика, предусмотренных договорами, указанными в [пункте 1](#) настоящей части;

3) копии разрешений на ввод объектов капитального строительства, указанных в [пункте 1](#) настоящей части, в эксплуатацию;

(в ред. Федерального [закона](#) от 31.12.2017 N 506-ФЗ)

4) выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц), единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).

(часть 28 введена Федеральным [законом](#) от 23.07.2013 N 239-ФЗ)

29. В целях подтверждения выполнения предусмотренных [пунктами 1 и 2 части 26](#) настоящей статьи требований заинтересованное в заключении договора строительного подряда лицо предоставляет кооперативу или техническому заказчику следующие документы:

1) копии договоров строительного подряда, подтверждающих, что совокупная общая площадь объектов капитального строительства, введенных в эксплуатацию с участием заинтересованного лица в качестве генерального подрядчика, подрядчика по договору строительного подряда на строительство этих объектов за последние три года, предшествующие дате предоставления кооперативу таким лицом указанных документов, составляет не менее чем общая площадь многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), предусмотренная проектом договора строительного подряда;

(в ред. Федерального [закона](#) от 31.12.2017 N 506-ФЗ)

2) копии актов приемки объектов капитального строительства, предусмотренных

договорами, указанными в [пункте 1](#) настоящей части;  
(в ред. Федерального [закона](#) от 31.12.2017 N 506-ФЗ)

3) копии разрешений на ввод объектов капитального строительства, указанных в [пункте 1](#) настоящей части, в эксплуатацию;  
(в ред. Федерального [закона](#) от 31.12.2017 N 506-ФЗ)

4) выписка из реестра членов саморегулируемой организации с указанием сведений о перечне видов работ по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (строительство которых предусмотрено проектом договора строительного подряда), которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и к которым член саморегулируемой организации имеет допуск;

5) выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц), единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).  
(часть 29 введена Федеральным [законом](#) от 23.07.2013 N 239-ФЗ)

30. Лица, заинтересованные в заключении договоров, указанных в [частях 21 и 22](#) настоящей статьи, в письменной форме декларируют соответствие требованиям, предусмотренным [пунктами 3 - 6 части 1 статьи 16.7](#) настоящего Федерального закона. При этом соответствие таких лиц требованию, предусмотренному [пунктом 3 части 1 статьи 16.7](#) настоящего Федерального закона, декларируется в части подтверждения отсутствия решения арбитражного суда о введении внешнего управления или о продлении его срока, о признании этих лиц несостоятельными (банкротами) и об открытии конкурсного производства.  
(часть 30 введена Федеральным [законом](#) от 23.07.2013 N 239-ФЗ)

31. Существенными условиями договора строительного подряда являются:

1) обязательство генерального подрядчика или подрядчика построить по заданию кооператива или технического заказчика жилье и (или) объекты инженерной инфраструктуры;  
(в ред. Федерального [закона](#) от 23.06.2016 N 221-ФЗ)

2) цена договора, определенная с учетом положений [части 27](#) настоящей статьи;

3) срок выполнения работ по строительству жилья и (или) объектов инженерной инфраструктуры, не превышающий срока, на который с кооперативом заключен договор безвозмездного пользования земельным участком единого института развития.  
(в ред. Федеральных законов от 08.03.2015 [N 48-ФЗ](#), от 23.06.2016 [N 221-ФЗ](#))  
(часть 31 введена Федеральным [законом](#) от 23.07.2013 N 239-ФЗ)

32. В договоре строительного подряда могут быть установлены предусмотренные [пунктом 2 части 1 статьи 16.1](#) настоящего Федерального закона требования к используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности.  
(часть 32 введена Федеральным [законом](#) от 23.07.2013 N 239-ФЗ)