**ДЕПАРТАМЕНТ СТРОИТЕЛЬСТВА, ТЭК, ЖКХ,**

**ТРАНСПОРТА И ДОРОЖНОГО ХОЗЯЙСТВА**

**ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ РАЗЪЯСНЯЕТ:**

Постановлением Правительства Орловской области от 31 июля 2015 года № 355 (далее - постановление № 355) внесены изменения в постановление Правительства Орловской области от 28 августа 2014 года № 251 «Об установлении категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядка формирования списков таких граждан и сводного по Орловской области реестра таких граждан в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» в части изменения стоимости одного квадратного метра жилья экономического класса до 35 тыс. рублей. В связи с поступлением обращений граждан с просьбой пояснить внесенные изменения, сообщаем следующее.

На основании положений, определяющих порядок отбора земельных участков для строительства жилья экономического класса, были проведены необходимые конкурсные процедуры, по результатам которых определены земельные участки, участвующие в реализации программы «Жилье для российской семьи»:

в г. Орле площадью 53,5 га в границах улиц Раздольной, Дмитрия Блынского, Космонавтов, Михалицына;

в г. Мценск площадью 2,96 га в микрорайоне 2 района «В»;

в г. Ливны площадью 1,06 га по ул. Орловская, ПОТ.

В дальнейшем, с целью заключения договоров о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, на отобранных земельных участках были проведены аукционы. Аукционы на право заключения договоров о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса проводились в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации. Все проводимые аукционы были признаны не состоявшимися по причине подачи одной заявки на участие в аукционе.

В силу части 26 статьи 46.7 Градостроительного кодекса Российской Федерации договор с единственным участником аукциона заключается на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по начальной цене предмета аукциона. Из извещений о проведенных аукционах следует, что участник аукциона, подавая заявку на участие в аукционе на право заключения договора, принимает на себя обязательства, в том числе, по заключению в период строительства многоквартирных домов договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов в отношении объектов долевого строительства, относящихся к жилью экономического класса, или заключению в течение 6 месяцев после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором расположены жилые помещения, относящиеся к жилью экономического класса, договоров купли-продажи в отношении таких жилых помещений с гражданами - участниками программы, государственных (муниципальных) контрактов на приобретение жилья экономического класса с органами государственной власти, органами местного самоуправления по цене, не превышающей установленную максимальную цену такого жилья, которая была определена в размере 30 ООО рублей за 1 кв. м. общей площади жилого помещения.

По результатам конкурсных процедур определен застройщик -ОАО «АИЖК Орловской области», с которым заключены договоры о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса на вышеуказанных условиях.

Частью 30 статьи 46.7 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что при заключении договора изменение условий аукциона на основании соглашения сторон такого договора или по требованию одной из его сторон не допускается. Таким образом, действующее законодательство содержит запрет на внесение изменений в договоры в части изменения условий аукциона, определенных извещением о его проведении, в том числе в части изменения стоимости за 1 кв. м. общей площади жилого помещения.

Постановление № 355 регулирует правоотношения неопределенного круга лиц и затрагивает отношения, которые уже сложились, ввиду чего пунктом 2 предусмотрена норма о распространении действия данного нормативного правового акта на правоотношения, возникшие со дня его вступления в силу. Таким образом, вносимые изменения не повлияют на правоотношения сторон, возникшие на основании договоров, заключенных в установленном законодательством порядке, до вступления в законную силу постановления Правительства Орловской области от 31 июля 2015 года № 355.

На основании изложенного, ОАО «АИЖК Орловской области» обязано исполнять принятые на себя до вступления в силу постановления № '355 обязательства в соответствии с заключенными договорами о комплексном освоении территорий в целях строительства жилья экономического класса, в том числе заключать в период строительства многоквартирных домов договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов в отношении объектов долевого строительства, относящихся к жилью экономического класса

строящихся на земельных участках в г. Орле (в границах улиц Раздольной, Дмитрия Блынского, Космонавтов, Михалицына), в г. Мценске (микрорайон 2 района «В»), в г. Ливны (по ул. Орловская, 110Т) по начальной цене предмета аукциона.