



Минэкономразвития России

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

№	ПЕРЕЧЕНЬ актов Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, принятых в целях реализации положений Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ
1.	Постановление Правительства РФ от 14.10.2014 № 1051 «О внесении изменений в Положение о Министерстве экономического развития Российской Федерации»
2.	Постановление Правительства Российской Федерации от 22.10.2014 № 1090 «О внесении изменений в некоторые нормативные правовые акты Правительства Российской Федерации, признании утратившими силу отдельных нормативных правовых актов и отдельных положений нормативных правовых актов Российской Федерации и РСФСР и признании не действующими на территории Российской Федерации отдельных нормативных правовых актов СССР»
3.	Постановление Правительства РФ от 30.10.2014 № 1120 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582».
4.	Постановление Правительства Российской Федерации от 27.11.2014 № 1244 «Об утверждении Правил выдачи разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности»
5.	Постановление Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299 «Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства»
6.	Постановление Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 «Об установлении видов объектов, размещение которых осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитута»
7.	Постановление Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1308 «Об утверждении Правил определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в федеральной собственности»
8.	Постановление Правительства Российской Федерации от 23.12.2014 г. № 1461 «Об установлении порядка определения платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности»
9.	Постановление Правительства Российской Федерации от 29.12.2014 № 1603 «Об утверждении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов».
10.	Постановление Правительства РФ от 17.01.2015 № 18 «О внесении изменения в Положение о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации»
11.	Постановление Правительства РФ от 28.01.2015 № 59 «О внесении изменения в Положение о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом»
12.	Постановление Правительства РФ от 02.03.2015 № 187 «О внесении изменения в Положение о Федеральной антимонопольной службе»
13.	Постановление Правительства Российской Федерации от 26.03.2015 № 276 «О порядке определения цены продажи земельного участка, находящегося в федеральной собственности и предоставляемого без проведения торгов»



ПЕРЕЧЕНЬ актов Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, принятых в целях реализации положений Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ	
1.	Приказ Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе».
2.	Приказ Минэкономразвития России от 05.12.2014 № 783 «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 28 декабря 2010 г. № 698».
3.	Приказ Минэкономразвития России от 22.12.2014 № 822 «О внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России».
4.	Приказ Минэкономразвития России от 12.01.2015 № 1 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов».
5.	Приказ Минэкономразвития России от 14.01.2015 № 6 «О порядке взимания и размерах платы за возможность подготовки схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа с использованием официального сайта федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведения государственного кадастра недвижимости в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
6.	Приказ Минэкономразвития России от 14.01.2015 № 7 «Об утверждении порядка и способов подачи заявлений об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заявления о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и заявления о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также требований к их формату».
7.	Приказ Минстроя России от 27.02.2015 № 137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений».



Полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена



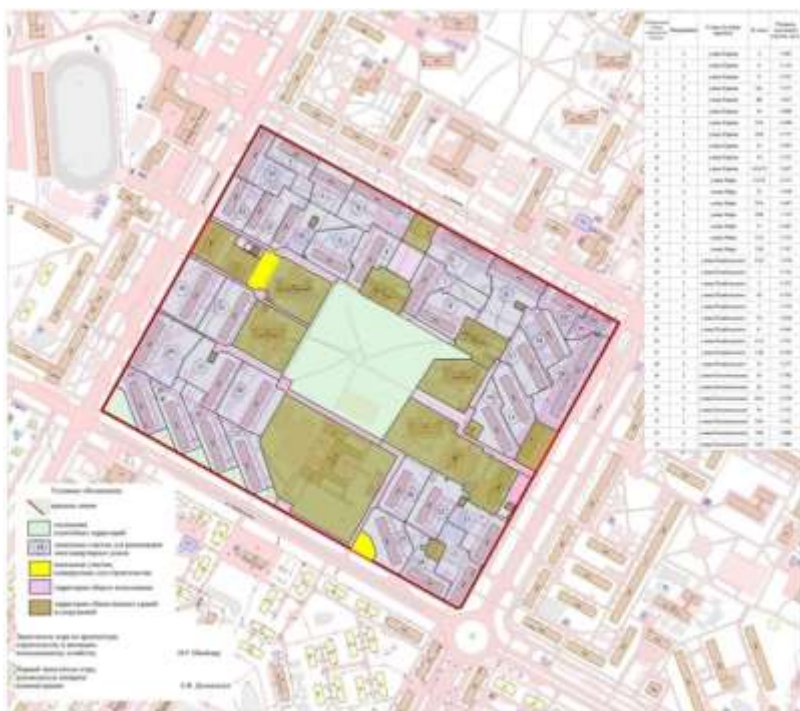
Основания образования земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности



- 1) **проект межевания** территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 2) **проектная документация** о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;
- 3) **утвержденная схема расположения** земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (при отсутствии проекта межевания территории)

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

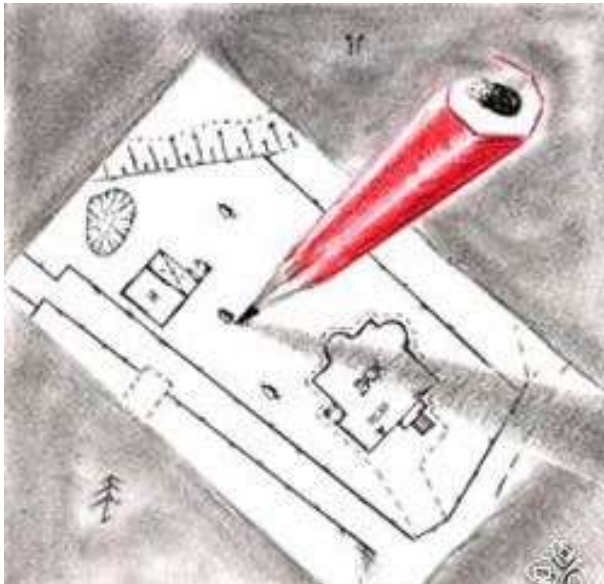
3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

5) для размещения линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

(пункт 3 статьи 11.3 Земельного кодекса РФ)

Требования к схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории



Подготовка осуществляется в форме электронного документа в виде файлов в **формате XML**, созданных с использованием XML-схем.

XML-схема, используемая для формирования файлов схемы размещена на сайте Росреестра **11 июня 2015 года**.

Подготовка схемы осуществляется с учетом утвержденных **документов тер. планирования, ПЗЗ, проекта план. территории.**

Подготовка схемы может быть обеспечена гражданином или юридическим лицом.

Форма и требования к подготовке схемы расположения земельного участка установлены приказом Минэкономразвития России **от 27.11.2014 № 762**.

Сроки утверждения схемы:

- в целях проведения аукциона – не более **2 месяцев**;
- в целях предоставления земельного участка без торгов – не более **1 месяца**.

Срок действия решения об утверждении схемы расположения земельного участка составляет два года.

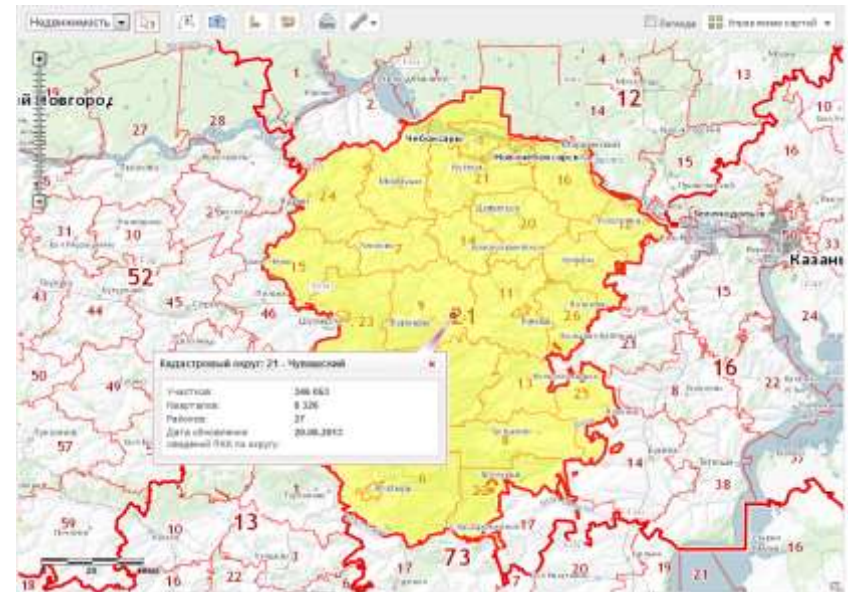
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Уполномоченные органы, принявшие решение, предусматривающее утверждение схемы расположения земельного участка, обязаны направлять в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия указанного решения в орган кадастрового учета **(пункт 20 статьи 11.10 ЗК РФ)**.

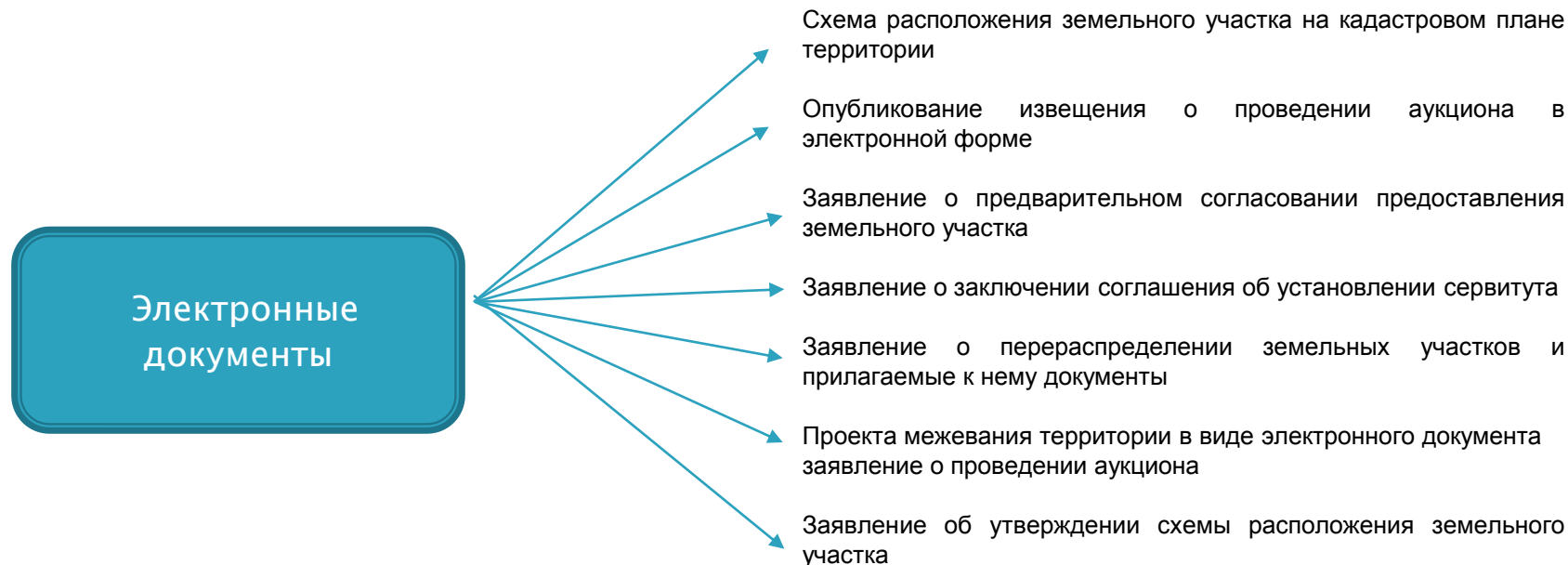
В целях воспроизведения на публичных кадастровых картах дополнительных сведений в орган кадастрового учета уполномоченным органом направляется:

- уведомление о принятии решения о прекращении прав на земельный участок,
- о расторжении договора аренды земельного участка.

(постановление Правительства Российской Федерации от 20 мая 2014 г. № 467).



Электронные документы



Проведение аукционов в электронном виде (порядок устанавливается федеральным законом).

Государственный кадастровый учет объектов недвижимости в электронном виде.

Система межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ).

Объединение **ГКН И ЕГРП** (возможность электронной регистрации, возможность принятия электронных распорядительных актов).

Порядок и способы подачи заявлений в форме электронных документов, утв. приказом Минэкономразвития России от 14.01.2015 № 7.

Основные изменения порядка предоставления земельных участков

Исключение процедуры принятия решений об образовании земельных участков

Исключение процедуры предварительного согласования места размещения объектов

Исключение процедуры принятия решений о предоставлении земельных участков в отдельных случаях (аренда, безвозмездное пользование, продажа)

Установление случаев предоставления земельных участков без проведения торгов (в аренду, в собственность бесплатно, в безвозмездное пользование)



Предоставление земельных участков в собственность

Аукцион



Статья 39.11. - 39.13.
Земельного кодекса РФ

Продажа земельных участков без проведения торгов

- образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства;
- гражданам для ИЖС, ведения ЛПХ в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, КФХ в соответствии со статьями 39.18 ЗК РФ;
- иные случаи, предусмотренные статьей 39.3 Земельного кодекса РФ

Бесплатно

- гражданину по истечении 5 лет со дня предоставления ЗУ в безвозмездное пользование для ведения ЛПХ или осуществления деятельности КФХ в МО, определенных законом субъекта РФ;
- гражданину по истечении 5 лет со дня предоставления ЗУ в безвозмездное пользование для ИЖС или ведения ЛПХ в МО, определенных законом субъекта РФ, гражданам, которые работают по основному месту работы в таких МО по специальностям, установленным законом субъекта РФ ;
- иные случаи, предусмотренные статьей 39.5. ЗК РФ

Предоставление земельных участков в аренду

Аукцион



Статьи 39.11. - 39.13.
Земельного кодекса
Российской Федерации

Без торгов

(ст. 39.6 Земельного кодекса РФ)



- Для размещения
- объектов электро-, тепло-,
- газо-, водоснабжения,
- водоотведения, связи,
- нефтепроводов;

Иные случаи:

- По решению Президента Российской Федерации;
- для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов критериям, установленным постановлением Правительства РФ от 29.12.2014 № 1603;
- Для размещения объектов гос. и мун. значения;
- Под зданиями, сооружениями – правообладателям зданий, сооружений;
- Бюджетная стройка;

Предоставление земельного участка в безвозмездное пользование

(ст. 39.10. Земельного кодекса РФ)

1. Гражданину для ведения ЛПХ или осуществления КФХ его деятельности в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта РФ, на срок не более чем шесть лет;



2. Для ИЖС или ведения ЛПХ в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта РФ, гражданам, которые работают по основному месту работы в таких муниципальных образованиях по специальностям, установленным законом субъекта РФ, на срок не более чем шесть лет;

3. лицам, относящимся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и их общинам в местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности для размещения зданий, сооружений, необходимых в целях сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, на срок не более чем десять лет;



4. Иные случаи, предусмотренные статьей 39.10. Земельного кодекса РФ

Предварительное согласование предоставления земельного участка

В случае уточнения границы земельного участка

При предоставлении земельного участка без торгов (в случае, если земельный участок предстоит образовать)

К заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка прилагаются:

- 1) документы, подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов (перечень устанавливается Минэкономразвития России).
- 2) схема расположения земельного участка в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории

Срок рассмотрения заявления – **30 дней** с момента поступления заявления

Срок действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка составляет **два года**.

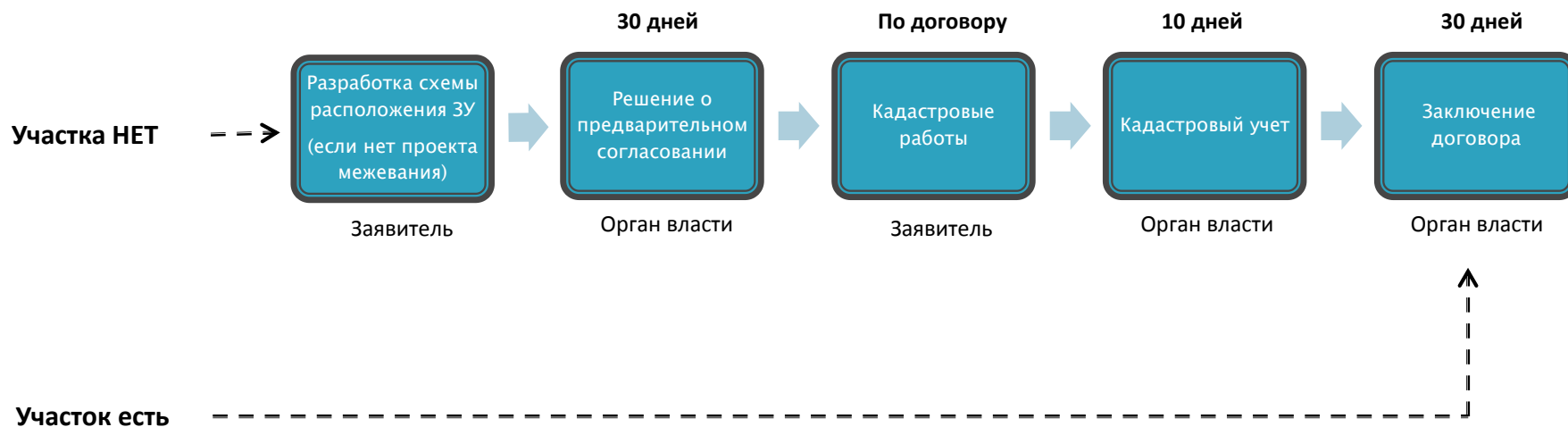
Лицо, в отношении которого было принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, **обеспечивает выполнение кадастровых работ**, необходимых для образования испрашиваемого земельного участка или уточнения его границ.

Перечень документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, установлен приказом Минэкономразвития России от 12.01.2015 № 1.

ПЕРЕЧЕНЬ
ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВО ЗАЯВИТЕЛЯ НА
ПРИБРЕТЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ
(Приказ Минэкономразвития России от 12 января 2015 г. № 1)

№ п/п	Основание предоставления земельного участка без проведения торгов	Вид права, на котором осуществляется предоставление земельного участка бесплатно или за плату	Заявитель	Земельный участок	Документы, подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов и прилагаемые к заявлению о приобретении прав на земельный участок
25.	Подпункт 4 пункта 2 статьи 39 ⁶ Земельного кодекса	В аренду	Юридическое лицо	Земельный участок, предназначенный для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения	Справка уполномоченного органа об отнесении объекта к объектам регионального или местного значения * Кадастровый паспорт испрашиваемого земельного участка, либо кадастровая выписка об испрашиваемом земельном участке * Выписка из ЕГРП о правах на приобретаемый земельный участок или уведомление об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений о зарегистрированных правах на указанный земельный участок *Выписка из ЕГРЮЛ о юридическом лице, являющемся заявителем

Порядок предоставления земельных участков без проведения торгов

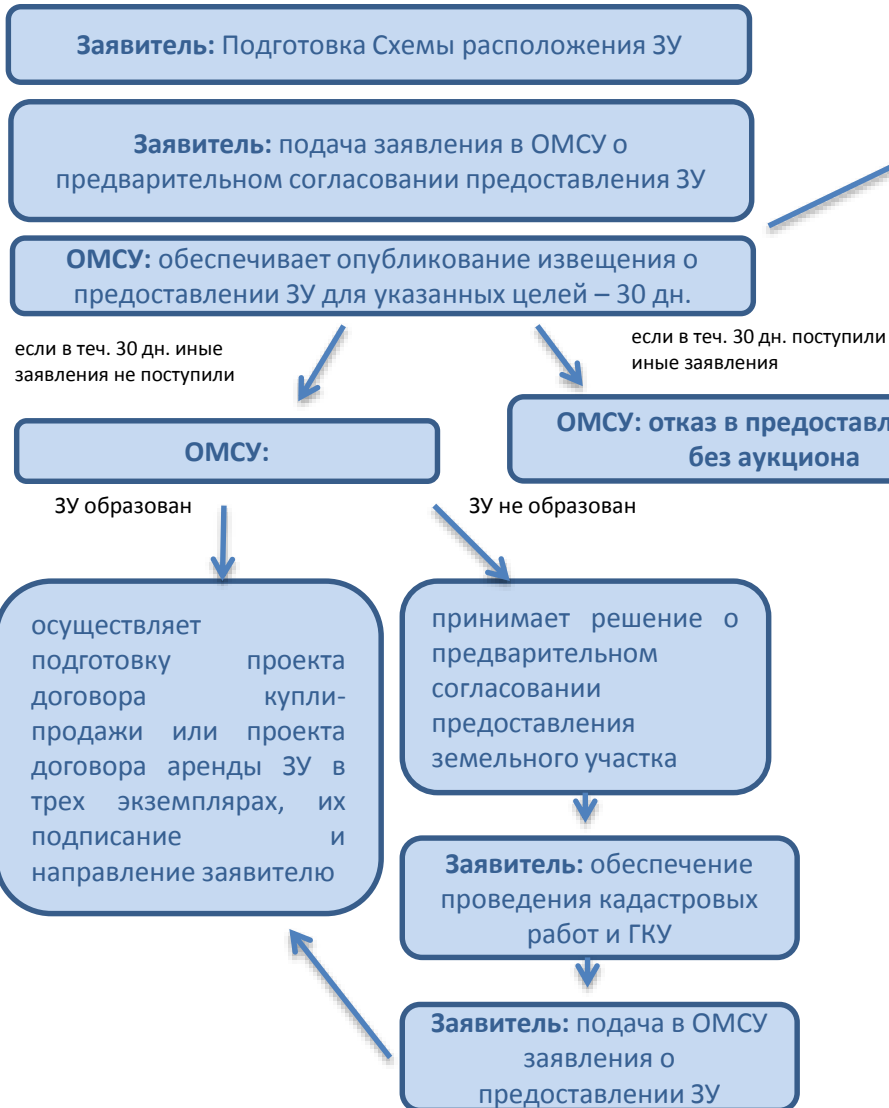


Преимущества нового порядка предоставления земельных участков:

- Вводится порядок предоставления сформированного участка и участка без точных границ
- Устанавливаются сроки принятия всех решений
- Устанавливаются основания для отказа в принятии всех решений
- Исключается решение об образовании участка, как дублирующее решение об утверждении схемы
- Исключается подготовка и согласование акта выбора земельного участка

Особенности предоставления ЗУ гражданам для ИЖС, ведения ЛПХ в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и КФХ для осуществления КФХ его деятельности

(ст. 39.18. Земельного кодекса РФ)



В извещении указываются:

1. информация о возможности предоставления ЗУ с указанием целей этого предоставления;
2. информация о праве граждан или КФХ, заинтересованных в предоставлении ЗУ, в течение тридцати дней соответственно со дня опубликования и размещения извещения подавать заявления о намерении участвовать в аукционе по продаже такого ЗУ или аукционе на право заключения договора аренды такого ЗУ;
3. адрес и способ подачи заявлений, указанных в пункте 2;
4. дата окончания приема указанных в пункте 2 заявлений;
5. адрес или иное описание местоположения ЗУ;
6. кадастровый номер и площадь ЗУ в соответствии с данными ГКН, за исключением случаев, если испрашиваемый ЗУ предстоит образовать;
7. площадь ЗУ в соответствии с проектом межевания территории или со схемой расположения ЗУ, если подано заявление о предоставлении ЗУ, который предстоит образовать;
8. адрес и время приема граждан для ознакомления со схемой расположения ЗУ, в соответствии с которой предстоит образовать ЗУ, если данная схема представлена на бумажном носителе.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для садоводства и огородничества

Некоммерческим организациям

Предоставление земельных участков осуществляется **на праве безвозмездного пользования** на срок не более чем пять лет

Раздел земельного участка, осуществляется в соответствии с **проектом межевания территории**

Образованные земельные участки, предоставляются членам такого объединения в собственность или аренду **без проведения торгов**

Распределение земельных участков между членами, осуществляется на основании **решения общего собрания**

Гражданам

Для садоводства без проведения торгов **в собственность или в аренду** при условии соблюдения положений статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации

Для ведения огородничества **без проведения торгов**

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ЗАКЛЮЧАЕТСЯ:



на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений

на срок до сорока девяти лет для размещения линейных объектов

на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства;

на срок, не превышающий срока действия договора аренды земельного участка, являющегося исходным, в случае предоставления в аренду земельного участка, образованного из исходного земельного участка,

на срок до сорока девяти лет в иных случаях, не предусмотренных настоящим пунктом.

Заключение арендаторами земельного участка нового договора аренды

Случаи (пункт 3 статьи 39.6 ЗК РФ)

**Земельный
участок
предоставлен
без проведения
торгов**

**Земельный
участок
предоставлен
гражданину на
аукционе для
ведения
садоводства
или дачного
хозяйства**

Условия (пункт 4 статьи 39.6 ЗК РФ)

**Заявление о
заключении нового
договора подано до
дня истечения срока
действия ранее
заключенного
договора**

**Исключительным
правом, не обладает
иное лицо**

**Ранее заключенный
договор аренды не
был расторгнут**

**Имеются основания
для предоставления
без проведения
торгов**

Возобновление договора на неопределенный срок (пункт 2 статьи 621 ГК РФ)

**Каждая из
сторон вправе в
любое время
отказаться от
договора**

Предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства

**Собственнику
объекта
незавершенного
строительства**

- **Право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта**

**Собственнику
объекта
незавершенного
строительства**

- **Если уполномоченным органом в течение шести месяцев, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта, либо объект не продан с публичных торгов**

**Собственнику
объекта
незавершенного
строительства**

- **Право собственности на такой объект зарегистрировано до 1 марта 2015 года или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 года в аренду**



**Сроком на три
года
однократно для
завершения
строительства**

Размещение нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Размещение нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, осуществляется на основании схемы размещения таких объектов (Федеральный закон от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации»).



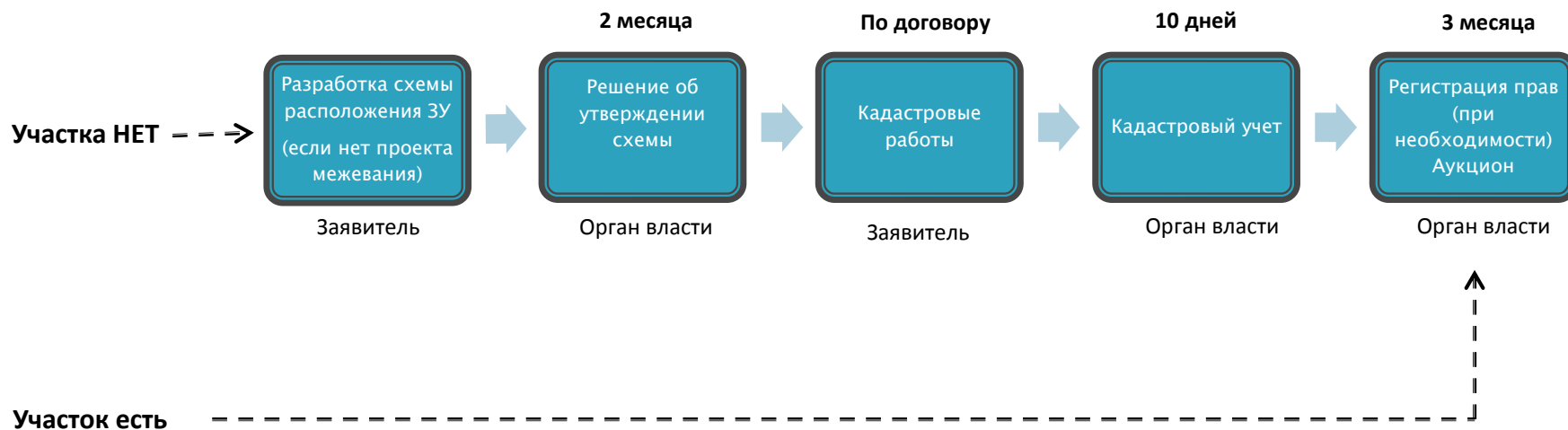
Порядок размещения нестационарных торговых объектов может быть установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (до принятия соответствующего федерального закона).

Порядок размещения нестационарных торговых объектов предлагается установить проектом Федерального закона № 351695-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации».

Особенности проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка

1. Проведение аукциона, а также образование земельного участка может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица.
2. Начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка или кадастровая стоимость такого земельного участка
3. Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» torgi.gov.ru
4. Возможность заключения соответствующего договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона или единственным принявшим участие в аукционе (ранее только жилищное строительство)
5. Сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона (заявитель не допускается к участию в аукционе если о таком лице имеются сведения в реестре; сведения содержатся в реестре 2 года; порядок ведения реестра устанавливается ФАС России)

Порядок организации аукциона по заявлениям граждан и юридических лиц



- устанавливается перечень оснований для отказа в проведении аукциона;
- предоставление земельного участка для строительства зданий, сооружений осуществляется в аренду, максимальный срок 10 лет (для ИЖС 20 лет, линейные объекты 49 лет)

Основания для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

При проведении аукциона

- в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;
- в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;
- земельный участок не отнесен к определенной категории земель;
- земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;
- земельный участок изъят из оборота;
- земельный участок ограничен в обороте;;
- земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд;
- земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;
- и.т.д.

При предоставлении земельного участка без торгов

- с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов;
- земельный участок является изъятим из оборота или ограниченным в обороте;
- разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении;
- указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;
- предоставление земельного участка на заявленном виде прав не допускается;
- площадь земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, превышает его площадь, указанную в схеме расположения земельного участка, проекте межевания территории или в проектной документации, более чем на десять процентов;
- и.т.д.

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОТКАЗА В ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

До 1 января 2020 года уполномоченные органы по основаниям, предусмотренным законом субъекта Российской Федерации, наряду с основаниями, предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации вправе принять решения

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС

РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Об отказе в
утверждении
схемы
расположения
земельного
участка

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС

РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Об отказе в
проведении
аукциона

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС

РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Об отказе в
предварительном
согласовании
предоставления
земельного участка

Законы субъектов РФ могут быть
приняты не позднее 01.01.2016

Переходные положения по предоставлению земельных участков

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта

- Земельный участок, предоставляется в соответствии со статьями 31 и 32 Земельного кодекса Российской Федерации

Опубликовано извещение о проведении торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельного участка или торгов (конкурса, аукциона) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка либо сообщение о наличии предлагаемых для передачи в аренду

- Предоставление земельных участков осуществляется в соответствии со статьями 30, 38, 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории для целей, не связанных со строительством и (или) с эксплуатацией зданий, сооружений,

- Предоставление земельного участка осуществляется в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации, но не позднее 1 января 2018 года

Переходные положения по предоставлению земельных участков

Опубликовано сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства

- Предоставление земельного участка осуществляется в соответствии со статьей 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации

Опубликовано сообщение о наличии предлагаемых для передачи в аренду и находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

- Предоставление земельных участков осуществляется в соответствии с пунктом 2 статьи 10 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

Утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории в целях предоставления такого земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности

- Предоставление земельного участка осуществляется в соответствии с пунктом 4 статьи 12 Федерального закона от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»

Переходные положения по предоставлению земельных участков

Орган местного самоуправления муниципального района принимает решение о предоставлении земельного участка при наличии утвержденных правил землепользования и застройки в случае, если

Принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта

Размещено или опубликовано извещение о проведении аукциона

В иных случаях при наличии утвержденных правил землепользования и застройки земельные участки предоставляются поселением

Комплексное освоение территории

Проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории



Условия договора о комплексном освоении территории:

- ✓ строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с проектом планировки;
- ✓ подготовка проекта планировки территории и проект межевания территории;
- ✓ проведение мероприятий по благоустройству, в том числе озеленению;
- ✓ обязательство осуществить образование земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (статья 46.4 Градостроительного кодекса РФ)

Договор комплексного освоения территории заключается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предоставляющими земельный участок.

Образованные земельные участки предоставляются без торгов.

Максимальный срок аренды 5 лет.

Образование земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории осуществляется в соответствии с проектом межевания.

В случае нарушения графика освоения указанной территории договор аренды земельного участка расторгается.

Участниками аукциона могут являться только юридические лица

УСТАНОВЛЕНИЕ СЕРВИТУТА В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Соглашение об установлении сервитута заключается в случаях:

- 1) установленных гражданским законодательством;
- 2) размещения **линейных объектов**, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;
- 3) проведения изыскательских работ;
- 4) ведения работ, связанных с использованием недрами.

В случае заключения соглашения на срок до трех лет по соглашению сторон **не требуется**:

- внесение в ГКН сведений о сервитуте;
- государственная регистрация ограничения (обременения);
- Плата по соглашению определяется уполномоченным органом

Земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, либо в аренду или безвозмездное пользование

- 1) соглашение об установлении сервитута **заключают** землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка;
- 2) **согласие** в письменной форме уполномоченного органа на заключение такого соглашения **не требуется**;
- 3) плата по соглашению **поступает** землепользователю, землевладельцу, арендатору земельного участка, с которыми заключено соглашение, за исключением случаев, установленных ЗК РФ

Земельный участок предоставлен государственному или муниципальному унитарному предприятию, государственному или муниципальному учреждению

- 1) **заключается** предприятием, учреждением;
- 2) **требуется согласие** в письменной форме уполномоченного органа в ведении которых находятся эти предприятие, учреждение;
- 3) плата по этому соглашению вносится, поступает и зачисляется в соответствующие **бюджеты** бюджетной системы Российской Федерации

Земельный участок, свободен от прав третьих лиц и находится в государственной или муниципальной собственности

- 1) заключается с **уполномоченным органом**;
- 2) плата по этому соглашению вносится, поступает и зачисляется в соответствующие **бюджеты** бюджетной системы Российской Федерации

Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута

Использование земель и земельных участков на основании разрешения (статья 39.33 Земельного кодекса РФ):

1) проведение инженерных изысканий **(на срок не более одного года);**

2) капитальный или текущий ремонт линейного объекта **(на срок не более одного года);**

3) строительство временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения **(на срок строительства, реконструкции объектов);**

4) осуществление геологического изучения недр **(на срок действия соответствующей лицензии);**

5) осуществление деятельности в целях сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации в местах их традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности, за исключением земель и земельных участков в границах земель лесного фонда **(без ограничения срока).**

Размещение нестационарных торговых объектов осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов).



Разрешение уполномоченного органа не дает лицу, в отношении которого оно принято, **право на строительство** или реконструкцию объектов капитального строительства.

Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на основании разрешений

Порядок выдачи решений установлен постановлением Правительства РФ от 27.11.2014 № 1244.

В разрешении на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, указываются:

кадастровый номер земельного участка в случае, если планируется использование всего земельного участка,

или координаты характерных точек границ территории в случае, если планируется использование земель или части земельного участка.

Действие разрешения прекращается в следующих случаях:

Предоставления гражданину или юридическому лицу земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (статья 39.34 Земельного кодекса РФ)

К заявлению прилагается:

Схема предполагаемых к использованию земель на кадастровом плане территории с указанием координат характерных точек границ территории, если предполагается использовать земли или часть земельного участка.

Решение об отказе в выдаче разрешения принимается в случаях, если:

а) в заявлении указаны цели использования земель или земельного участка или объекты, предполагаемые к размещению, не предусмотренные пунктом 1 статьи 39.34 Земельного кодекса РФ;

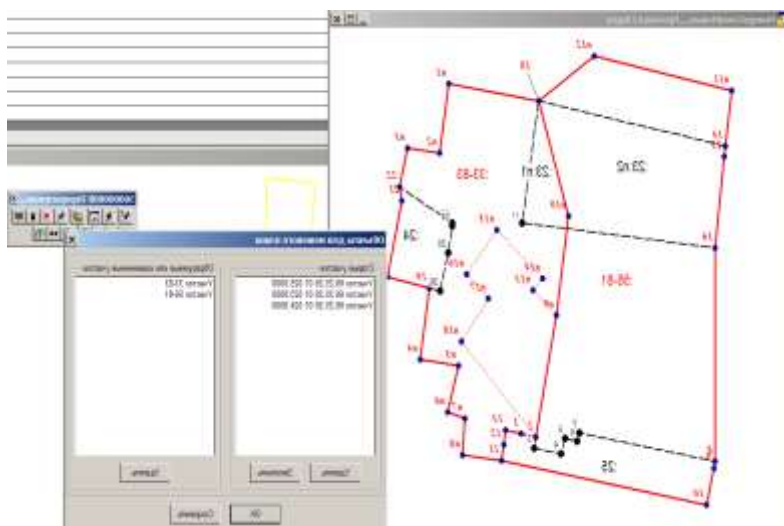
б) земельный участок, на использование которого испрашивается разрешение, предоставлен физическому или юридическому лицу.

Перечень видов объектов для размещения которых использование земель или земельных участков осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитута (постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300)

- водопроводы и водоводы всех видов, для размещения которых не требуется разрешение на строительство;
- подземная часть подземных линейных сооружений и не имеющих наземных частей подземных сооружений, а также их наземные части и сооружения, технологически необходимые для их использования, для размещения которых не требуется разрешение на строительство;
- линии электропередачи классом напряжения до 35кВ, а также связанные с ними трансформаторные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное, для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудование, для размещения которых не требуется разрешение на строительство.
- нефтепроводы и нефтепродуктопроводы диаметром DN 300 и менее, газопроводы и иные трубопроводы давлением до 1,2 Мпа, для размещения которых не требуется разрешение на строительство;
- тепловые сети всех видов, включая сети горячего водоснабжения, для размещения которых не требуется разрешение на строительство;
- линии и сооружения связи, для размещения которых не требуется разрешение на строительство;
- проезды, в том числе вдольтрассовые, и подъездные дороги, для размещения которых не требуется разрешение на строительство.

Порядок и условия размещения указанных объектов устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ И (ИЛИ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



Федеральным законом установлены:

- 1) случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой;
- 2) случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности;
- 3) порядок заключения соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Предусмотрена возможность перераспределения земель и земельного участка.

Перераспределение земель или земельных участков осуществляется на основании соглашений в соответствии: с утвержденным **проектом межевания** территории; со **схемой расположения** земельного участка (в случае отсутствия утвержденного проекта межевания территории).

Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой допускается в следующих случаях:

1) все земельные участки, перераспределение между которыми осуществляется, не предоставлены гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута;

2) земельный участок, между которым и землями осуществляется перераспределение, не предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обременен правами третьих лиц, за исключением сервитута;

3) все земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и перераспределение между которыми осуществляется, предоставлены на одном виде права одному и тому же лицу.

В случае перераспределения земель и (или) земельных участков, право распоряжения которыми принадлежит одному и тому же исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления, такое перераспределение осуществляется на основании решения соответствующего органа.

Соглашение о перераспределении земель и (или) земельных участков должно содержать обязательство сторон по обеспечению образования земельных участков, включая распределение бремени расходов, связанных с выполнением кадастровых работ по образованию земельных участков, а также информацию о правах, возникающих на образуемые земельные участки.

Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в следующих случаях:

1) в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории,

(осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории);

2) в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории

(для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков);

3) увеличения площади земельных участков предназначенных **для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства.**

*(при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных **максимальных размеров** земельных участков);*

4) размещения объектов капитального строительства, предусмотренных пунктом 1 статьи 49 Земельного кодекса РФ, в том числе в целях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Увеличение площади земельных участков, осуществляется за плату, размер которой определяется:

1) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности (постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1308);

2) в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в порядке, установленном органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Порядок заключения соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков



Заинтересованное лицо, обеспечивает выполнение кадастровых работ.

Уполномоченный орган отказывает в заключении соглашения о перераспределении земельных участков в случае, если площадь земельного участка, на который возникает право частной собственности, превышает площадь такого земельного участка, указанную в схеме расположения земельного участка или проекте межевания территории, в соответствии с которыми такой земельный участок был образован, **более чем на десять процентов.**

Обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности

Обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, допускается при обмене:

1) земельного участка, находящегося в гос. или мун. собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для государственных или муниципальных нужд

2) земельного участка, находящегося в гос. или мун. собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры, объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.

Здания, сооружения, расположенные на земельных участках, также должны быть предметом этого договора мены. Различие видов разрешенного использования земельных участков не является препятствием для заключения договора мены.

Земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества подлежат обязательной оценке. Цена обмениваемых земельных участков (в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества) должна быть равнозначной.

С согласия собственника земельного участка по договору мены ему может быть передан в собственность земельный участок ниже выкупной цены изымаемого земельного участка, указанная разница возмещается в течение трех месяцев (в случае изъятия).

Случаи и основания безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъектов Российской Федерации

Земельный кодекс Российской Федерации (статья 39.30)

Земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, подлежат безвозмездной передаче:

- 1) в собственность поселений, городских округов, утвердивших генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов, правила землепользования и застройки, если такие земельные участки расположены на территориях соответствующих поселений, городских округов;
- 2) в собственность муниципальных районов, утвердивших схемы территориального планирования муниципальных районов, если такие земельные участки расположены на межселенных территориях соответствующих муниципальных районов;
- 3) в собственность субъектов Российской Федерации, если такие земельные участки в соответствии с утвержденными документами территориального планирования субъектов Российской Федерации, проектами планировки и межевания территории предназначены для размещения объектов регионального значения;
- 4) в собственность субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, если такие земельные участки расположены на территориях указанных субъектов Российской Федерации.

Безвозмездная передача земельных участков из федеральной собственности в муниципальную

В случае, если земельный участок, который предлагается передать, предстоит образовать, к заявлению о передаче земельного участка прилагается утвержденный проект межевания территории или схема расположения земельного участка

Решение принимается Росимуществом не позднее чем в течение **одного месяца** со дня поступления заявления

Не подлежат передаче участки:

- предоставленные ОГВ, ГКП, ГУП и ГУ, Академиям наук, если на них есть объекты недвижимости;
- предоставленные ГКП, ГУП и ГУ из земель с/х назначения, которые используются надлежащим образом;
- в границах ООПТ, в лесном фонде, в границах ОЭЗ;
- зарезервированные для государственных нужд ;
- занятые объектами государственного значения или предназначенные для их размещения ;
- по которым рассматривается вопрос о передаче Фонду РЖС.

Меры по обеспечению использования земельных участков, предоставленных для строительства

- Предоставление земельных участков для строительства **исключительно в аренду** (пункт 2 статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации)
 - Установление федеральным законом **предельных сроков аренды** участка, предоставленного для строительства, без права продления (в случае проведения аукциона сроки аренды участка определяются в соответствии с приказом Минстроя России от 27.02.2015 № 137/пр).
 - Введение права органов власти **выставлять недостроенные в установленные сроки объекты на торги**, с возмещением их стоимости бывшему собственнику
- 

Отчуждение объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, в связи с прекращением действия договора аренды такого земельного участка
(постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1299)

Нарушение
срока
строительства
объекта



Если публичные торги признаны несостоявшимися, такой объект может быть **приобретен в государственную или муниципальную** собственность.

Извещение о проведении аукциона размещается организатором аукциона на официальном сайте Российской Федерации – **www.torgi.gov.ru**.

Средства, вырученные от продажи такого объекта, **выплачиваются бывшему собственнику** объекта за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов.

Спасибо за внимание!

KoryakinVI@economy.gov.ru

