

Министерство экономического развития Российской Федерации  
Ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва, ГСП-3, А-47, 125993  
Тел. 8 (495) 694-03-53  
Факс 8 (499) 251-69-65  
[www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)

# ОТВЕТЫ НА ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

по реализации положений  
Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ  
«О внесении изменений в Земельный кодекс  
Российской Федерации и отдельные  
законодательные акты Российской Федерации»

*«Земельный потенциал Российской Федерации очень огромен и его надо использовать эффективно».*

*В. Путин, заседание Президиума Государственного совета Российской Федерации, 2012 год.*

## Содержание

Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута _____	1
Заключение договора аренды земельного участка на новый срок _____	14
Образование земельных участков _____	27
Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена _____	47
Комплексное развитие территорий и развитие застроенной территории _____	54
Проведение муниципального земельного контроля _____	56
Поступление доходов от использования земельных участков и их продажи _____	56
Предварительное согласование предоставления земельного участка _____	63
Установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности _____	66
Определение вида разрешенного использования земельного участка _____	68
Порядок предоставления земельных участков _____	74
Отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка _____	104
Критерии, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения и масштабные инвестиционные проекты _____	106
Основания для отказа в предоставлении земельных участков _____	109
Перераспределение земель и земельных участков _____	110
Безвозмездная передача земельных участков в собственность субъектов Российской Федерации и муниципальных образований _____	111

## Совершенствование законодательства

### КРУПНАЯ РЕФОРМА

Принятие Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон) стало самой крупной реформой в области земельных отношений за последние 13 лет.

Закон принят в целях совершенствования порядка предоставления земельных участков и устранения проблемных вопросов, возникающих в области земельных отношений. Комплексные изменения были подготовлены с учетом многолетней практики применения положений действующего законодательства.

### ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

Предоставление земельных участков осуществляется на торгах независимо от вида разрешенного использования, за исключением случаев, установленных Земельным кодексом Российской Федерации.

### СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПОРЯДКА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Законом усовершенствован порядок образования и предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, делая его максимально прозрачным и понятным, обеспечив равный доступ к земельным ресурсам для всех заинтересованных лиц.

### ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ

Закон увязывает предоставление земельных участков с документами территориального планирования и градостроительного зонирования, в целях создания условий для развития муниципальных образований и субъектов Российской Федерации.

### ПЛАНИРУЕМЫЙ РЕЗУЛЬТАТ

Все названные меры позволят снизить издержки при оформлении прав на земельные участки, увеличат доход от использования земельных участков, путем вовлечения их в гражданский оборот.

# КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ

## Контактные данные

ВАСИЛИЙ ИВАНОВИЧ КОРЯКИН  
ВЕДУЩИЙ КОНСУЛЬТАНТ  
ОТДЕЛА РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ  
ДЕПАРТАМЕНТА НЕДВИЖИМОСТИ

**Тел.** 8(495) 650 87 00 доб. 2361

KoryakinVI@economy.gov.ru

## Сведения об организации

Министерство экономического развития Российской Федерации

Ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва, ГСП-3, А-47, 125993

**Тел.** 8 (495) 694-03-53

**Факс** 8 (499) 251-69-65

[www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)



**Минэкономразвития России**

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**Ответы на часто задаваемые вопросы по реализации положений  
Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации  
и отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

№ п/п	Вопрос	Ответ
<b>Относительно использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута</b>		
1.	<p>В соответствии с подпунктом 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации одним из основных принципов земельного законодательства является платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.</p> <p>В главе V.6 Земельного кодекса Российской Федерации определены основания использования земель без предоставления и без установления сервитутов.</p> <p>Однако исходя из положений указанных норм, неясно является ли такое использование платным, и в каком порядке определяется размер платы, в случае ее взимания.</p>	<p>Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Правомерность существования исключений из принципа платности землепользования подтверждается правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, высказанной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 5 марта 2013 г. № 436-О.</p> <p>Исключением являются, в том числе случаи использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута на основании разрешений уполномоченных органов в случаях, предусмотренных статьей 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Таким образом, использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута в целях, указанных в подпунктах 1 - 5 пункта 1 статьи 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации,</p>

		осуществляется бесплатно.
2.	<p>Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ установлено, что виды объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов устанавливаются Правительством Российской Федерации.</p> <p>В развитие данной нормы Правительством Российской Федерации принято постановление от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов».</p> <p>Вместе с тем указанный Перечень видов некапитальных объектов является неполным, поскольку в силу отдельных положений московского законодательства на территории города Москвы могут размещаться иные объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, которые не входят в утвержденный Правительством Российской Федерации Перечень.</p> <p>Кроме того, не представляется возможным определить круг заявителей, которые вправе обратиться в уполномоченный орган за выдачей разрешения на размещение указанных в Перечне объектов. Также заявителю необходимо представить документы для выдачи разрешения, а также основания для отказа в выдаче соответствующего разрешения на размещение объекта.</p> <p>Статьей 39.33 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ установлено, что использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или</p>	<p>Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута в целях, указанных в подпунктах 1 - 5 пункта 1 статьи 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации, осуществляется на основании разрешения на использование земель или земельного участка.</p> <p>Разрешение на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, выдается в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 27 ноября 2014 г. № 1244 «Об утверждении Правил выдачи разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности».</p> <p>Вместе с тем положения указанного постановления Правительства Российской Федерации не распространяются на случаи размещения объектов, виды которых установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» (далее – Перечень объектов).</p> <p>Согласно пункту 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации порядок и условия размещения объектов, виды которых определены указанным постановлением Правительства Российской Федерации,</p>

<p>муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута возможно, в том числе в случае осуществления строительства 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.</p> <p>В целях исключения неоднозначного толкования указанного положения представляется целесообразным получить позицию Минэкономразвития России о возможности отнесения осуществления строительства временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) (реконструкции) линейных объектов именно к строительству (реконструкции) линейных объектов.</p> <p>Также в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 к объектам, включенным в Перечень, отнесены, в том числе линейные объекты инженерной инфраструктуры, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.</p> <p>При этом включение в вышеуказанный Перечень объектов инженерной инфраструктуры не исключает для дальнейшей государственной регистрации прав на такой объект (в случае если такой объект будет отнесен к объектам недвижимости) в установленном порядке необходимость оформления земельно-имущественных отношений.</p> <p>Учитывая отсутствие закрепленного в действующем законодательстве однозначного соотношения понятий «объект капитального строительства» и «объект недвижимого имущества», нерешенным остается вопрос о возможности применения положений Федерального закона</p>	<p>устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В отношении строительства временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства отмечаем, что в соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации строительство таких сооружений может осуществляться на основании разрешения, выдаваемого уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления, только в случае, если строительство таких объектов необходимо для обеспечения строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.</p> <p>В прочих случаях строительство таких временных вспомогательных сооружений может осуществляться только на земельном участке, принадлежащем застройщику на каком-либо праве.</p> <p>В соответствии с Перечнем, осуществляется использование земель и земельных участков без предоставления и установления сервитута для размещения объектов, в отношении ряда объектов, для строительства которых не требуется разрешение на строительство. В случае если соответствующие объекты относятся к объектам недвижимого имущества, права на такие объекты подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Федеральный закон № 122-ФЗ).</p> <p>Вместе с тем согласно пункту 1 статьи 25.3</p>
--	--

<p>№ 122-ФЗ в части регистрации прав собственности на созданный линейный объект инженерной инфраструктуры, включенный в Перечень, в случае если такой объект будет отнесен к объектам недвижимости, в том числе с точки зрения дальнейшей эксплуатации таких объектов.</p>	<p>Федерального закона № 122-ФЗ основанием для государственной регистрации права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на строительство, является правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.</p> <p>Положения главы V.6. Земельного кодекса Российской Федерации регулируют отношения, возникающие в области использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута.</p> <p>Таким образом, положения главы V.6. Земельного кодекса Российской Федерации, в том числе нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, принимаемые в соответствии с нормами указанной главы Земельного кодекса Российской Федерации не предусматривают принятие распорядительных актов; разрешение на использование земель или земельного участка не является правоустанавливающим документом на земельный участок, поскольку такое решение не устанавливает вид права на земельный участок и не подлежит государственной регистрации.</p> <p>Исходя из вышеизложенного, регистрация права собственности на линейно-кабельные сооружения, обладающими признаками недвижимого имущества и для строительства которых не требуется разрешение на строительство в рамках реализации положений главы V.6.</p>
--	--



		<p>Земельного кодекса Российской Федерации и постановления Правительства № 1300 не представляется возможным.</p> <p>Дополнительно сообщаем, что перечень видов объектов, для строительства которых не требуется разрешение на строительство и в отношении которых не осуществляется государственный кадастровый учет, предлагается установить проектом федерального закона № 642612-6 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственного кадастрового учета объектов недвижимости».</p>
3.	<p>Статьей 39.36 Кодекса урегулирован вопрос использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации.</p> <p>Согласно данной статье размещение нестационарных торговых объектов осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов, указанной в Федеральном законе от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 28.12.2009 № 381-ФЗ).</p> <p>В соответствии со статьей 10 Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ утверждение схемы размещения нестационарных торговых объектов и внесение в нее изменений не может служить основанием для пересмотра мест размещения нестационарных торговых объектов, строительство, реконструкция или эксплуатация которых были начаты до утверждения указанной схемы. Таким</p>	<p>Согласно пункта 1 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации размещение нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов в соответствии с Федеральным законом от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Таким образом, основанием для размещения нестационарного торгового объекта на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, является непосредственно схема размещения таких объектов. Правила включения нестационарных торговых объектов, расположенных на земельных участках, в зданиях, строениях и сооружениях, находящихся в государственной собственности, в схему размещения нестационарных торговых объектов утверждены постановлением Правительства Российской Федерации</p>

<p>образом, объекты, существовавшие до утверждения соответствующей схемы на территории муниципального образования, не требуют обязательного включения их в схему, соответственно, нормы пункта 1 статьи 39.36 Кодекса для таких объектов неприменимы.</p> <p>Кроме того, Федеральный закон от 28.12.2009 № 381-ФЗ в отличие от Федерального закона «О рекламе» (согласно которому присоединение рекламной конструкции к объекту недвижимости осуществляется в соответствии с договором на установку и эксплуатацию рекламной конструкции) не содержит правового механизма, регулирующего правоотношения по размещению нестационарных торговых объектов на объектах недвижимости.</p> <p>С учетом вышеизложенного требуются дополнительные разъяснения в части правомерности заключения договоров аренды земельных участков (либо предоставления земельных участков на ином виде права) для целей размещения нестационарных торговых объектов.</p> <p>Если размещение нестационарных торговых объектов, по мнению законодателя, возможно без предоставления земельных участков, просим указать на наличие соответствующего механизма, его правовое обоснование, в частности, необходимо ли в таком случае проведение торгов, каким образом определяется размер платы.</p> <p>Помимо нестационарных торговых объектов на территории городского округа имеется значительное количество нестационарных объектов потребительского рынка иного профиля деятельности - объектов, предназначенных для оказания услуг населению, объектов общественного питания.</p> <p>Следует обратить внимание на конструктивную схожесть таких объектов с торговыми объектами. Вместе с</p>	<p>Федерации от 29 сентября 2010 года № 772.</p> <p>В этой связи вопросы, связанные с размещением нестационарных торговых объектов на землях и земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, относятся к предмету регулирования Федерального закона от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Одновременно обращаем внимание, что 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».</p> <p>Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 6 Закона № 381-ФЗ к полномочиям субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования торговой деятельности относятся, в том числе полномочия по разработке и принятию законов субъектов Российской Федерации, иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования торговой деятельности.</p> <p>На основании вышеизложенного, до принятия соответствующего федерального закона порядок размещения нестационарных торговых объектов может быть установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в том числе могут быть урегулированы переходные положения в отношении нестационарных торговых объектов, размещенных до утверждения соответствующих схем, однако только в части, не противоречащей Земельному кодексу</p>
--	---

	<p>тем их эксплуатация не является предметом регулирования Федерального закона от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ и, соответственно, данные объекты не подлежат включению в схему размещения нестационарных торговых объектов.</p> <p>Предлагаем рассмотреть вопрос о создании единого механизма размещения всех нестационарных объектов потребительского рынка, не ограничиваясь при этом только торговыми объектами.</p>	<p>Российской Федерации.</p> <p>Вопросы, связанные по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере внешней и внутренней торговли, находятся в компетенции Минпромторга России (постановление Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 438).</p>
4.	<p>Пунктом 3 статьи 39.36 Кодекса предусмотрена возможность размещения ряда объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. При этом оговорено, что виды таких объектов устанавливаются Правительством Российской Федерации.</p> <p>С учетом неопределенности терминологии, применяемой в указанной статье, возникает вопрос об обязательности размещения ряда объектов исключительно без предоставления земельных участков и установления сервитутов и возможности оформления правоустанавливающих документов на такие земельные участки, а также обязательности разработки соответствующего нормативного акта субъектом Российской Федерации.</p> <p>Кроме того, возникают вопросы, касающиеся предельных сроков размещения указанных объектов, правовых оснований для прекращения использования земельного участка (земель) на основании такого разрешения.</p> <p>Постановлением Правительства Российской Федерации</p>	<p>Размещение объектов, виды которых установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» (постановление Правительства № 1300) осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитута.</p> <p>Порядок и условия размещения объектов, виды которых определены указанным постановлением Правительства Российской Федерации, устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (пункт 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации). При этом разрешение на использование земель или земельных участков, предусмотренное пунктом 2 статьи 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации, в данном случае не выдается.</p> <p>По мнению Минэкономразвития России, в связи с принятием Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» и</p>

от 03.12.2014 № 1300 в развитие норм статьи 39.36 Кодекса утвержден перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута.

Согласно утвержденному перечню к таким объектам относятся элементы благоустройства территории. Однако данный термин указанным постановлением не раскрывается.

При этом следует отметить, что, например, исходя из терминологии, содержащейся в Методических рекомендациях по разработке норм и правил по благоустройству территорий муниципальных образований, утвержденных приказом Минрегиона России от 27.12.2011 № 613, под элементами благоустройства территории понимаются декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, растительные компоненты, различные виды оборудования и оформления, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные сооружения, наружная реклама и информация, используемая в качестве составных частей благоустройства. Однако размещение части таких объектов, например, нестационарных торговых объектов, наружной рекламы уже урегулировано иными нормами Кодекса.

В постановлении Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 указан ряд инженерных коммуникаций, размещение которых не требует разрешения на строительство. Однако действующее законодательство не содержит четких критериев и требований к коммуникациям, размещение которых не требует получения разрешения на строительство. Считаем, что имеющаяся неопределенность в данном вопросе может привести к злоупотреблениям при

постановления Правительства № 1300 Методические рекомендации по разработке норм и правил по благоустройству территорий муниципальных образований, утвержденных приказом Минрегиона России от 27.12.2011 № 613, могут применяться только в части, не противоречащей Земельному кодексу Российской Федерации и указанному постановлению Правительства Российской Федерации.

Обращаем Ваше внимание, что в соответствии со статьей 2 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» под благоустройство территории поселения (городского округа) понимается комплекс предусмотренных правилами благоустройства территории поселения (городского округа) мероприятий по содержанию территории, а также по проектированию и размещению объектов благоустройства, направленных на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, поддержание и улучшение санитарного и эстетического состояния территории.

Таким образом, конкретные мероприятия и объекты благоустройства территории определяются в соответствии с правилами благоустройства территории поселения (городского округа), принятие которых относится к вопросам местного значения муниципальных образований (пункт 19 части 1 статьи 14, пункт 25 части 1 статьи 16, пункт 10 части 1 статьи 16.2 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).

	<p>рассмотрении вопросов оформления документов на землю для целей размещения коммуникаций.</p> <p>Полагаем, что постановление Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 как подзаконный акт, направленный на реализацию положений статьи 39.36 Кодекса, требует доработки.</p>	<p>Согласно пункта 1 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации размещение нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов в соответствии с Федеральным законом от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации».</p> <p>В соответствии с пунктом 2 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации установка и эксплуатация рекламных конструкций на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляются на основании договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции в соответствии с Федеральным законом от 13 марта 2006 года № 38-ФЗ «О рекламе».</p> <p>Дополнительно сообщаем, что в настоящее время на рассмотрении Государственной Думы находится проект федерального закона № 642612-6 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственного кадастрового учета объектов недвижимости», которым предлагается установить исчерпывающий перечень объектов, для строительства которых не требуется выдача разрешения на строительство.</p>
5.	<p>Правила выдачи разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 27.11.2014 № 1244 (далее - Правила), содержат</p>	<p>Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Правомерность</p>

<p>необоснованно узкий перечень оснований для отказа в выдаче разрешения и прекращения действия разрешения, не указывают также, должна ли взиматься плата за пользование земельным участком. При этом из текста Правил следует, что предоставление земельного участка является основанием для прекращения действия разрешения. Однако не ясно, должно ли учитываться наличие разрешения при принятии решения о предоставлении земельного участка, в связи, с чем существуют серьезные риски нарушения прав лиц, получивших разрешения.</p> <p>Не ясно также как будет урегулироваться ситуация, при которой будут поданы два заявления о предоставлении разрешения либо будет подано заявление о выдаче разрешения, либо заявление о предоставлении земельного участка.</p> <p>В пункте 6 Правил указано, что «в случае если указанные в пункте 5 настоящих Правил, документы не представлены заявителем, то такие документы могут быть запрошены в порядке межведомственного информационного взаимодействия». Однако в подпункте «г» пункта 5 отсутствует указание на конкретные документы, что противоречит Федеральному закону от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».</p>	<p>существования исключений из принципа платности землепользования подтверждается правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 5 марта 2013 г. № 436-О).</p> <p>Исключением являются, в том числе случаи использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута на основании разрешений уполномоченных органов в случаях, предусмотренных статьей 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Таким образом, использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута в целях, указанных в подпунктах 1 - 5 пункта 1 статьи 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации, осуществляется бесплатно.</p> <p>Перечень оснований для отказа в выдаче разрешений на использование земель или земельных участков, установленный пунктом 9 Правил выдачи разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27 ноября 2014 г. № 1244 (далее – Правила), являются исчерпывающими.</p> <p>Рассмотрение заявлений о выдаче разрешений на использование земель или земельного участка осуществляется в порядке их поступления, при этом конкурсной процедуры рассмотрения таких заявлений</p>
---	--

		<p>законодательством Российской Федерации не предусмотрено.</p> <p>К заявлению о выдаче разрешений прилагаются документы, указанные в пункте 4 Правил. Документы указанные в пункте 5 Правил запрашиваются уполномоченным органом в порядке межведомственного информационного взаимодействия, при этом документы, предусмотренные подпунктом «г» пункта 5 Правил запрашиваются при необходимости, исходя из испрашиваемых целей использования земель и земельных участков и требований законодательства Российской Федерации.</p> <p>Одновременно обращаем внимание, что основания для отказа в предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов установлен статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации. Случаи, при которых земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона указаны в пункте 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации. При этом исходя из вышеуказанных положений Земельного кодекса Российской Федерации ранее выданное разрешение на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не является основанием для отказа в предоставлении земельного участка без проведения торгов, а также не препятствует проведению аукциона по продаже такого земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.</p>
--	--	--

6.	<p>Статьей 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации предусматриваются случаи использования земель или земельных участков без их предоставления и установления сервитута. При этом в пункте 1 названной статьи используется формулировка «может осуществляться». По смыслу данной трактовки следует, что земельные участки для целей, указанных в этой статье, могут быть приобретены и по иным (общим) основаниям, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации. Как известно, что с оформленными правами на земельный участок лицо является в большей степени защищенным, нежели без права и без сервитута. В связи с этим, возникает вопрос о том, если, например, заинтересованное лицо обратится в уполномоченный орган за предоставлением в аренду (собственность) земельного участка под размещение временных строений, как в этом случае должен поступить уполномоченный орган, будут ли у него основания отказать в таком предоставлении.</p>	<p>В целях, указанных в пункте 1 статьи 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации, допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установление сервитута в отношении таких земельных участков не осуществляется.</p> <p>Вместе с тем, данные положения Земельного кодекса Российской Федерации не ограничивают право заинтересованного лица обратиться с заявлением о предоставлении земельного участка для вышеуказанных целей. При этом предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для таких целей может осуществляться по общим правилам, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации.</p> <p>Таким образом, выбор способа и условий приобретения земель или земельных участков (либо права на их использование), необходимых для реализации целей, предусмотренных пунктом 1 статьи 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации, осуществляется по усмотрению заинтересованного лица.</p>
7.	<p>В связи с разработкой проекта нормативного правового акта в рамках реализации пункта 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым порядок и условия размещения объектов, перечень которых утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300, должен быть установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, возникают вопросы, требующие необходимых разъяснений.</p> <p>Исходя из положений статей 39.33-39.36 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального</p>	<p>Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Правомерность существования исключений из принципа платности землепользования подтверждается правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 5 марта 2013 г. № 436-О).</p> <p>Исключением являются случаи использования</p>



<p>закона № 171-ФЗ), установлен новый правовой институт использования земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, до этого момента не имеющий аналогов в федеральном земельном законодательстве. В связи с отсутствием опыта регулирования указанных отношений при разработке соответствующего нормативного правового акта возникают вопросы, касающиеся возможности взимания платы за использование земельных участков для указанных целей, что обусловлено предусмотренным п.п. 7 п. 1 статьи 1, статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации принципом платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.</p> <p>Вместе с тем, исходя из содержания п. 3 ст. 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, использование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в указанных случаях не предусматривает предоставления земельных участков на каком-либо праве из установленных земельным законодательством видов права на землю, и, соответственно, оснований для начисления платы за землю в виде земельного налога или арендной платы.</p> <p>В целях единообразного правоприменения положений федерального земельного законодательства и исключения ошибок в региональном правотворчестве, просим разъяснить порядок применения принципа платности земли в случае реализации п. 3 ст. 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации</p>	<p>земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута на основании разрешений уполномоченных органов в случаях, предусмотренных статьей 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Таким образом, использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута в целях, указанных в подпунктах 1 - 5 пункта 1 статьи 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации, осуществляется бесплатно.</p> <p>Разрешение на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, выдается в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 27 ноября 2014 г. № 1244 «Об утверждении Правил выдачи разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности».</p> <p>Положения указанного постановления Правительства Российской Федерации не распространяются на случаи размещения объектов, виды которых установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов».</p>
--	---

	<p>Федерации, то есть при размещении объектов, виды которых установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300, на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления таких земельных участков, установления сервитутов и без разрешения на использование указанных земель или земельных участков. В случае если установление порядка и условий взимания платы за землю возможно нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации - на основании какого документа - распорядительного акта (решения) уполномоченного органа власти (органа местного самоуправления), гражданского правового договора либо данный вид отношений предполагает бесплатное использование земельных участков?</p>	<p>Согласно пункту 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации порядок и условия размещения объектов, виды которых определены указанным постановлением Правительства Российской Федерации, устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.</p> <p>Отмечаем, что вопросы нормативно-правового регулирования в сфере бюджетной деятельности, находятся в компетенции Минфина России.</p>
<b>Относительно заключения договора аренды земельного участка на новый срок</b>		
8.	<p>Пунктом 8 статьи 39.8 ЗК РФ установлены определенные сроки, на которые заключается договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в зависимости от основания для передачи земельного участка в аренду. Указанным пунктом не определен срок, на который заключается договор аренды, в случае если на земельном участке расположен объект, который не подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 ФЗ 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», не требующий получения разрешения на строительство и не вошедший в перечень объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления</p>	<p>Перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.</p> <p>В соответствии с подпунктом 17 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, прямо не предусмотренных данным пунктом договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до сорока девяти лет.</p> <p>Согласно пункта 11 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или</p>

	<p>земельных участков и установления сервитутов. Предлагаем установить срок аренды земельных участков для таких объектов.</p>	<p>муниципальной собственности, заключается с победителем аукциона либо с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, с единственным принявшим участие в аукционе его участником на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.</p> <p>Согласно пункта 12 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации при заключении договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов (за исключением случаев заключения договора аренды с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником) срок этого договора устанавливается по выбору арендатора с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 8 данной статьи.</p> <p>Таким образом, статье 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации в полной мере урегулированы правила определения срока договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе в случаях, прямо не предусмотренных пунктом 8 данной статьи.</p>
9.	<p>Подпунктом 17 пункта 8 и пунктом 12 статьи 39.8 ЗК РФ, предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка в аренду</p>	<p>Ограничение собственников зданий, сооружений по срокам аренды земельных участков для размещения таких зданий, сооружений нецелесообразно, поскольку согласно статье 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, исключительное право на приобретение земельных</p>

<p>собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них, а также в иных случаях, не предусмотренных указанным пунктом.</p> <p>При заключении договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов (за исключением случаев заключения договора аренды с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником) срок этого договора устанавливается по выбору арендатора с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.8 ЗК РФ.</p> <p>Вместе с тем, ограничений в сроке аренды таких земельных участков, за исключением ограничений, установленных подпунктом 5 пункта 8 указанной статьи, не имеется.</p> <p>Срок аренды земельного участка может быть ограничен только сроком действия договора аренды земельного участка, являющегося исходным, в случае предоставления в аренду земельного участка, образованного из исходного земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок предоставлен юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. В остальных случаях собственниками любых объектов, несомненно, будет выбран максимальный срок аренды земельных участков.</p> <p>Полагаем, что для объектов с различным сроком эксплуатации, срок аренды земли также не может быть одинаковым.</p>	<p>участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.</p> <p>Исключительный характер данного права означает, что никто, кроме собственника здания или сооружения не имеет права на приобретение земельного участка, занятого этими объектами недвижимости (абзац 2 пункта 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 24 марта 2005 года № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»).</p>
---	---

<p>10. Законом № 171-ФЗ не урегулирован вопрос продления договорных отношений с арендаторами земли после окончания срока действия договора аренды. Предполагается, что арендатор участка должен обратиться в уполномоченный орган с соответствующим заявлением о заключении нового договора аренды (подпункты 31 и 32 пункта 2, пункты 3 и 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации с изменениями, внесенными Законом № 171-ФЗ).</p> <p>Отсутствие прямого указания в Земельном кодексе Российской Федерации на возможность продления договорных отношений с арендатором обязывает уполномоченный орган заключать новые договоры аренды (при соблюдении обязательных условий) при наличии зарегистрированного обременения на данном участке в виде предыдущего договора аренды. При этом арендатор участка обязан обеспечить регистрацию нового договора аренды, предварительно подписав соглашение о расторжении предыдущего договора и обеспечив снятие обременения с участка.</p> <p>Указанное положение влечет дополнительные (возможно, необоснованные) расходы арендатора.</p> <p>При этом арендатор, желая избежать дополнительных расходов, не регистрирует новые договоры, основываясь на части 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой при использовании участка арендатором после истечения срока договора при отсутствии возражений арендодателя договор аренды считается возобновленным на неопределенный срок на прежних условиях.</p> <p>Земельным кодексом Российской Федерации с изменениями, внесенными Законом № 171-ФЗ, данный вопрос также не урегулирован.</p>	<p>Статьями 39.6 и 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации установлены особенности заключения нового договора аренды земельного участка с арендатором земельного участка без проведения торгов по истечении срока действия ранее заключенного договора аренды. При этом данное право не носит преимущественного характера, как это предусмотрено статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.</p> <p>Так, случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды без проведения торгов урегулированы пунктом 3 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, а условия реализации такого права - пунктом 4 данной статьи. При отсутствии в совокупности вышеперечисленных условий арендатор земельного участка лишается права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона (пункт 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации).</p> <p>Таким образом, заключение дополнительного соглашения о продлении срока договора аренды земельного участка не представляется возможным.</p> <p>В отношении необходимости осуществления государственной регистрации прекращения существования обременения в виде аренды земельного участка, сообщаем, что как отмечено в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 5 июля 2001 года № 132-О, государственная регистрация не затрагивает самого содержания гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство</p>
--	--

	<p>Учитывая изложенное, возможно ли в данных ситуациях заключать соглашения о продлении договоров аренды?</p>	<p>сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность.</p> <p>В этой связи само по себе существование записи о государственной регистрации договора аренды в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не может подтверждать наличие договорных отношений по предоставлению в аренду земельного участка, в случае, если срок действия такого договора истек и договор не является возобновленным на прежних условиях на неопределенный срок в соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.</p>
11.	<p>Земельным кодексом Российской Федерации в редакции Федерального закона № 171-ФЗ (ЗК РФ) арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (земельный участок), не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов (пункт 15 статьи 39.8).</p> <p>Предусмотрены исключения из данного правила (они практически идентичны самим основаниям предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов (пункт 3 статьи 39.6), а именно граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами земельных участков имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов;</li> <li>земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.</li> </ul> <p>Из этого, а также из пункта 4 статьи 39.6 ЗК РФ следует, что с 01.03.2015 значительная часть договоров аренды</p>	<p>Статьями 39.6 и 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации установлены особенности заключения нового договора аренды земельного участка с арендатором земельного участка без проведения торгов по истечении срока действия ранее заключенного договора аренды. При этом данное право не носит преимущественного характера.</p> <p>Следует отметить, что в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» указано, что в случаях предусмотренных законом, договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов. В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным, равно как и соглашение о продлении такого договора.</p> <p>Согласно пункту 35 Информационного</p>

земельных участков и, в том числе заключенных без проведения торгов по основаниям, установленным до вступления в силу Федерального закона № 171-ФЗ, не будут подлежать заключению на новый срок без проведения торгов. Данное обстоятельство может повлечь ряд негативных последствий, в частности, для субъектов предпринимательского сообщества.

В связи с чем прошу Вас рассмотреть возможность подготовки проекта правового акта, предусматривающего внесение следующих изменений в ЗК РФ установить возможность продления договора аренды земельного участка без проведения торгов арендаторам земельных участков, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности по договору, по аналогии с правом добросовестного арендатора объекта нежилого фонда на заключение на новый срок договора аренды на основании пункта 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» реализация предусмотренного пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок возможно только в случае передачи арендодателем спорного имущества третьему лицу в аренду.

Таким образом, до 1 марта 2015 года с учетом сложившейся судебной практики, арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору аренды, не всегда был способен реализовать свое преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. В числе прочего затруднения в заключении договора аренды на новый срок могли быть обусловлены проведением торгов на право заключения договора аренды такого земельного участка, либо отсутствием факта передачи земельного участка третьему лицу.

Вместе с тем, с 1 марта 2015 года случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды без проведения торгов урегулированы пунктом 3 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, а условия реализации такого права пунктом 4 данной статьи. При отсутствии в совокупности вышеперечисленных условий арендатор земельного участка лишается права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении

		<p>срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона (пункт 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации).</p> <p>С учетом изложенного и принимая во внимание судебную практику, внесение предлагаемых изменений в земельное законодательство Российской Федерации представляется нецелесообразным.</p> <p>Одновременно обращаем Ваше внимание, что согласно пункту 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Данное правило в полной мере распространяется на договоры аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, поскольку Гражданский кодекс Российской Федерации не предусматривает возможности установления исключений из данного правила в соответствии с иными федеральными законами.</p> <p>Также отмечаем, что в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора, если иное не установлено федеральным законом (пункт 14 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации).</p>
12.	<p>В соответствии с действующей редакций Кодекса по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора</p>	<p>Согласно пункту 15 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на</p>



<p>аренды земельного участка (статья 22 Кодекса). В силу положений статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации при надлежащем исполнении условий договора аренды земельного участка в случае, если стороны не высказывали желания расторгнуть договор, такой договор считается возобновленным на неопределенный срок.</p> <p>Статьей 39.8 Кодекса в редакции, вступающей в законную силу 01.03.2015, установлено, что арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.</p> <p>В связи с этим возникают следующие вопросы:</p> <p>считается ли договор аренды расторгнутым или его необходимо расторгнуть по инициативе уполномоченного органа в соответствии со статьей 39.8 Кодекса в случае, если срок действия договора аренды земельного участка истек до 01.03.2015 и договор в силу статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации возобновлен на неопределённый срок;</p> <p>прекращает ли свое действие договор аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.8 Кодекса по истечении срока действия договора аренды земельного участка, заключенного до 01.03.2015;</p>	<p>заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.</p> <p>С 1 марта 2015 года случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды без проведения торгов, урегулированы пунктом 3 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, а условия реализации такого права пунктом 4 данной статьи. При отсутствии в совокупности вышеперечисленных условий арендатор земельного участка лишается права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона (пункт 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации).</p> <p>Так, Земельным кодексом Российской Федерации установлены особенности заключения нового договора аренды земельного участка с арендатором земельного участка без проведения торгов по истечении срока действия ранее заключенного договора аренды. При этом данное право не носит преимущественного характера.</p> <p>Одновременно обращаем Ваше внимание, что согласно пункту 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Данное правило в полной мере распространяется на договоры аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, поскольку Гражданский кодекс Российской Федерации не предусматривает</p>
--	---

		<p>возможности установления исключений из данного правила в соответствии с иными федеральными законами.</p> <p>В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.</p>
13.	<p>Пунктом 3 статьи 39.6 ЗК РФ определено, что граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях:</p> <p>1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных ЗК РФ);</p> <p>2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.</p> <p>При этом в соответствии с пунктом 15 статьи 39.8 ЗК РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.</p> <p>Кроме того, пунктом 3 статьи 34 Федерального закона установлены переходные положения, определяющие, что в случае, если до дня вступления в силу настоящего федерального закона органом государственной власти или органом местного самоуправления утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории в целях его предоставления</p>	<p>Уточнение границ земельных участков осуществляется в случаях, установленных Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Федеральный закон № 221-ФЗ).</p> <p>Согласно пункту 3 статьи 25 Федерального закона № 221-ФЗ кадастровый учет в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, кадастровые сведения о котором не соответствуют установленным на основании Федерального закона № 221-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.</p> <p>При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его</p>

	<p>для целей не связанных со строительством. Предоставление такого земельного участка осуществляется в соответствии со статьей 34 ЗК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона), но не позднее 1 января 2018 года.</p> <p>С учетом изложенного прошу Вас сообщить о возможности предоставления в период с 01.03.2015 по 01.01.2018 в аренду земельных участков, схема расположения которых на кадастровом плане или кадастровой карте территории в целях уточнения границ арендуемых земельных участков утверждена до дня вступления в силу Федерального закона 171-ФЗ, без проведения торгов на новый срок с учетом ранее действовавшего преимущественного права арендатора на заключение нового договора аренды земельного участка.</p>	<p>образовании. В случае, если указанные документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка (пункт 9 статьи 38 Федерального закона № 221-ФЗ).</p> <p>Следует отметить, что до 1 марта 2015 года утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории осуществлялось только в случаях, прямо предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации (статьи 31, 34, 36) и иными федеральными законами (например, статья 12 Федерального закона от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»).</p> <p>Таким образом, при уточнении границ земельных участков, необходимость подготовки и утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории до 1 марта 2015 года не предусматривалась.</p> <p>Кроме того, переходные положения пункта 3 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» распространяются на вновь образуемые земельные участки, предоставляемые для целей, не связанных со строительством и (или) с эксплуатацией зданий, сооружений.</p>
14.	Если срок ранее заключенного договора аренды земельного участка истек, ни одна из сторон не обратилась в	Согласно пункту 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если арендатор продолжает

	<p>регистрационный орган с заявлением о прекращении права, т.е. в соответствии с ч. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Можно ли в данном случае отказать заявителю в предоставлении земельного участка на новый срок, на том основании, что ранее заключенный договор не расторгнут и считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок?</p>	<p>пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Данное правило в полной мере распространяется на договоры аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, поскольку Гражданский кодекс Российской Федерации не предусматривает возможности установления исключений из данного правила в соответствии с иными федеральными законами.</p> <p>Вместе с тем, в случае если арендодателем до, либо после истечения срока договора аренды представлено заявление о заключении договора аренды на новый срок, то в данном случае применяются положения пунктов 3, 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации. Факт поступления такого обращения исключает возможность применения положений статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.</p> <p>При отсутствии в совокупности условий, указанных в пунктах 3, 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка лишается права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в том числе возможности применения положений статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации в части реализации преимущественного права на заключение нового договора аренды земельного участка (пункт 15 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации).</p>
15.	<p>До 1 марта 2015 года в соответствии с п. 4 ст. 11.8 ЗК РФ в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды, осуществляющее такое использование лицо имело</p>	<p>Согласно пункту 4 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного</p>

преимущественное право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов), либо на внесение соответствующих изменений в ранее заключенные договоры аренды земельных участков.

С 1 марта 2015 года в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды, осуществляющее такое использование лицо имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов.

Таким образом, с 1 марта не предусмотрено внесение изменений в ранее заключенные договоры аренды в связи с образованием земельных участков из арендуемых земельных участков, а предусмотрено заключение новых договоров на измененные земельные участки.

Если земельные участки образуются в результате раздела земельного участка с сохранением исходного земельного участка в измененных границах, то на образованные земельные участки заключаются новые договоры, а что тогда делать с исходным участком, сохранившимся в измененных границах (он является измененным, а не образованным): расторгать старый договор и заключать на него новый договор или все-таки нужно вносить изменения в уже имеющийся договор в части площади земельного участка?

Поскольку исключена возможность внесения изменений в ранее заключенные договоры аренды, в случае, если до 1 марта 2015 года земельные участки образованы в результате раздела земельного участка с сохранением его в

пользования, осуществляющее такое использование лицо имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Таким образом, внесение изменений в ранее заключенный договор аренды земельного участка, сохраняемого в измененных границах не осуществляется, в данном случае заключается новый договор аренды земельного участка.

Расторжение такого договора аренды земельного участка и заключение новых договоров аренды осуществляется после проведения кадастровых работ в отношении образуемых земельных участков и внесения в государственный кадастр недвижимости новых сведений об образуемых земельных участках и о земельном участке, который сохраняется в измененных границах, но с новой площадью.

Внесение изменений в сведения государственного кадастра недвижимости об исходном земельном участке осуществляется без заявления в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего права либо государственной регистрации аренды на образованный из него земельный участок (пункт 3.1 статьи 24 Закона о кадастре).

Отмечаем, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, не превышающий срока действия договора аренды земельного участка, являющегося исходным, в случае предоставления в аренду земельного участка, образованного из исходного

	<p>измененных границах, как должна осуществляться процедура расторжения ранее заключенного договора и заключения новых договоров, если исходный участок в измененных границах (с уменьшенной площадью) на кадастре еще не стоит?</p>	<p>земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок предоставлен юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства (подпункт 5 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации).</p>
16.	<p>На какой срок должен заключаться договор аренды земельного участка, предоставляемого под автостоянку открытого типа, если такое использование земельного участка не предполагает строительство (п.8 ст. 39.8 этот срок не устанавливает)?</p>	<p>Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 одним из видов разрешенного использования земельных участков указано «автомобильный транспорт». Описание вида разрешенного использования земельного участка содержит, в том числе разрешенное использование «оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта».</p> <p>Таким образом, предоставление земельного участка для размещения стоянок автомобильного транспорта допускается.</p> <p>Предоставление земельных участков для указанного вида разрешенного использования осуществляется на аукционах.</p> <p>Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается с победителем аукциона на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона (пункт 11 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации).</p> <p>В случаях, не предусмотренных пунктом 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до сорока девяти лет (подпункт 17 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации).</p>

17.	<p>ГК РФ предусмотрена возможность возобновления договора аренды земельного участка при отсутствии возражений со стороны арендодателя (п. 2 ст. 621 ГК РФ).</p> <p>Просим высказать мнение о возобновлении договора аренды земельного участка по п.2 ст. 621 ГК РФ, но, при этом, прекращении его же по п. 3 ст. 2 ГК РФ. На наш взгляд, между указанными нормами имеются несоответствия.</p>	<p>Федерации).</p> <p>Согласно пункту 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Данное правило в полной мере распространяется на договоры аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, поскольку Гражданский кодекс Российской Федерации не предусматривает возможности установления исключений из данного правила в соответствии с иными федеральными законами.</p> <p>В числе прочего, к договору аренды, который в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации считается возобновленным на прежних условиях на неопределенный срок, применяются правила о его прекращении по основаниям, предусмотренные статьей 610 Гражданского кодекса Российской Федерации.</p> <p>По мнению Минэкономразвития России в данном случае какие-либо противоречия между положениями Гражданского кодекса Российской Федерации отсутствуют.</p>
<b>Относительно образования земельных участков</b>		
18.	<p>Отсутствует информация об источниках, в которых содержатся сведения о местоположении зданий, сооружений, размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами и инвестиционными программами субъектов естественных монополий, так как в</p>	<p>Согласно пункту 4 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации не допускается принятие органами государственной власти, органами местного самоуправления решений (за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами) о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд,</p>

	<p>дальнейшем с учетом указанной информации осуществляется подготовка схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (п. 2 ст. 11.10, п. 2 ст. 39.30 ЗК РФ).</p>	<p>о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую в целях размещения объектов федерального значения в областях, указанных в части 1 статьи 10 настоящего Кодекса, объектов регионального значения, объектов местного значения и о предоставлении земельных участков, предназначенных для размещения указанных объектов, если размещение указанных объектов не предусмотрено соответствующими документами территориального планирования.</p> <p>Таким образом, размещение указанных объектов, в случае, если данные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения может быть предусмотрено соответствующими документами территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.</p> <p>Согласно части 3 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства, а также границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения указываются в проекте планировки территории.</p>
19.	<p>Согласно п. 6 ст. 39.11, п. 12 ст. 39.15 ЗК РФ уполномоченный орган при наличии в письменной форме согласия лица, обратившегося с заявлением, вправе утвердить иной вариант схемы расположения земельного участка.</p> <p>При этом возникает вопрос о том, в какой части представленная заявителем схема может быть изменена</p>	<p>Исходя из положений пункта 6 статьи 30.11 и пункта 12 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации допускается утверждение уполномоченным органом иного варианта схемы расположения земельного участка.</p> <p>Под понятием «иной вариант» подразумевается изменение местоположения границ земельного участка и</p>



	<p>(только площадь участка или только местоположение границ, или одновременно и то, и другое).</p>	<p>его площади.</p> <p>При этом уполномоченный орган вправе утвердить иной вариант схемы только при наличии в письменной форме согласия лица, обратившегося с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка.</p> <p>Вместе с тем, каких-либо ограничений в части пределов отличия «инового варианта» схемы расположения земельного участка от схемы, представленной заявителем, Земельным кодексом Российской Федерации не устанавливается.</p>
20.	<p>Необходимо исключить подпункт 4 пункта 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона для реализации прав собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренных статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также статьей 16 Федерального закона от 29.12.2014 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Данное предложение обусловлено тем, что проекты межевания территории утверждены в отношении не всей территории населенного пункта. Часть многоквартирных домов располагается в территориальных зонах, в которых их размещение в соответствии с градостроительными регламентами не предусмотрено.</p>	<p>В соответствии с пунктом 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами.</p> <p>Исходя из положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, элементами планировочной структуры являются кварталы, микрорайоны и иные элементы.</p> <p>Таким образом, в границах кварталов и микрорайонов, застроенных многоквартирными домами, образование земельных участков осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в том числе в иных целях, не связанных с реализацией прав собственников помещений в многоквартирном доме.</p> <p>В указанном случае образование земельного участка на основании схемы расположения земельного участка не допускается.</p> <p>Данная норма введена в целях обеспечения устойчивого развития территорий и предотвращения</p>

		<p>«точечной застройки» и соответствует правилу, предусмотренному частью 2 статьи 6 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».</p> <p>При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.</p> <p>Также отмечаем, что с учетом положений пункта 1 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 3.2.2. Инструкций о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 29 октября 2002 г. № 150 допускается подготовка проекта межевания на часть территории квартала, микрорайона (в границах установленных красных линий).</p>
21.	<p>В пункте 1 статьи 11.3 главы 1.1 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона указано, что образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:</p> <p>1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;</p> <p>2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;</p>	<p>Согласно пункту 1 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:</p> <p>1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;</p> <p>2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;</p>

<p>3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.</p> <p>Просим дать разъяснение по следующим вопросам, связанным с подготовкой указанной в подпункте 3 пункта 1 статьи 11.3 схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- необходима ли с 1 марта 2015 года подготовка такой схемы в отношении лесных участков из состава земель лесного фонда при их предоставлении;</li> <li>- если подготовка указанной схемы в отношении лесных участков из состава земель лесного фонда необходима, то, в каких случаях;</li> <li>- если подготовка указанной схемы в отношении лесных участков из состава земель лесного фонда необходима, то какой орган государственной власти уполномочен принимать решение по утверждению указанной схемы.</li> </ul> <p>Статья 39.14 главы V.1 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона устанавливает порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.</p> <p>В частности указанной статьей предусмотрена процедура предварительного согласования предоставления земельного участка, которая осуществляется в порядке, установленном статьей 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона.</p> <p>В связи с этим просим также дать разъяснения о том, необходимо ли проводить предварительное согласование предоставления лесных участков из состава земель лесного фонда при их предоставлении с 1 марта 2015 года, и в каких случаях должно проводиться такое согласование.</p>	<p>3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.</p> <p>Исключительные случаи, при которых осуществляется образование земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории установлены пунктом 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Положения Земельного кодекса Российской Федерации и Лесного кодекса Российской Федерации не содержат запрета на образование лесных участков посредством утверждения схемы расположения земельного участка. Указанное обстоятельство необходимо учитывать в случаях, когда заявитель имеет право на получение лесного участка в аренду без проведения торгов с предварительным согласованием предоставления земельного участка в порядке, установленном статьей 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации.</p> <p>В соответствии со статьей 83 Лесного кодекса Российской Федерации Российская Федерация передает органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществление полномочий в области лесных отношений, в том числе полномочий на принятие решений о предварительном согласовании предоставления земельных участков в границах земель лесного фонда.</p> <p>Согласно пункту 11 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать в соответствии со схемой расположения земельного участка, решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка должно содержать</p>
---	--

		<p>указание на утверждение схемы его расположения. В этом случае обязательным приложением к решению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, направленному заявителю, является схема расположения земельного участка.</p> <p>Исходя из вышеуказанных положений Земельного кодекса Российской Федерации и Лесного кодекса Российской Федерации образование земельного участка из состава земель лесного фонда допускается в соответствии со схемой расположения земельного участка.</p> <p>Выбор документа, на основании которого осуществляется образование земельного участка из состава земель лесного фонда, подлежащего предоставлению без проведения торгов, по мнению Департамента недвижимости, представлен заявителю.</p> <p>Вместе с тем отмечаем, что положения главы V.1. Земельного кодекса Российской Федерации не применяются к отношениям, связанным с арендой земельных участков в составе земель лесного фонда (пункт 3 статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации).</p> <p>С учетом положений, пункта 3 статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации представляется, что порядок, принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, предусмотренный статьей 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации распространяется исключительно на случаи предоставления земельных участков, находящихся в составе земель лесного фонда, в постоянное (бессрочное) пользование и безвозмездное пользование.</p> <p>Схема расположения земельного участка</p>
--	--	---

		<p>утверждается решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на распоряжение находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками (пункт 13 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации).</p> <p>Таким образом, орган государственной власти субъекта Российской Федерации вправе принять решение об утверждении схемы расположения земельного участка из состава земель лесного фонда постольку, поскольку ему переданы полномочия по распоряжению лесными участками.</p>
22.	<p>В соответствии с частью 5 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации подготовка схемы расположения земельного участка в целях его образования для проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка может быть обеспечена гражданином или юридическим лицом, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельных участков, расположенных в границах субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя или в границах населенных пунктов.</p> <p>Считаем, что возможность самостоятельной подготовки схемы расположения земельного участка непосредственно гражданином или юридическим лицом позволит значительно ускорить процедуру предоставления данного земельного участка, поэтому просим разъяснить, в связи с чем было принято решение о том, что гражданин или юридическое лицо не могут обеспечить подготовку схемы расположения земельного участка в границах населенных пунктов,</p>	<p>В соответствии с пунктом 4 статьи 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации одним из принципов законодательства о градостроительной деятельности является осуществление строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории.</p> <p>В этой связи подход, заключающийся в возможности инициировать аукцион только при наличии утвержденного проекта межевания территории, на основании которого образуется земельный участок в границах населенного пункта, в целом соответствует общим принципам законодательства о градостроительной деятельности, а также препятствует появлению фактов «точечной застройки».</p> <p>Согласно части 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;</p>

<p>несмотря на то, что подавляющее большинство случаев предоставления земельных участков на аукционах происходит именно в границах населенных пунктов.</p>	<p>линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты; границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства; границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения; границы территорий объектов культурного наследия; границы зон с особыми условиями использования территорий; границы зон действия публичных сервитутов.</p> <p>Как предусмотрено статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка и утверждение документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения или городского округа осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.</p> <p>В этой связи образование земельных участков для целей проведения аукционов по инициативе гражданина или юридического лица исключительно при наличии утвержденного проекта межевания территории, обусловлено тем, что именно в документации по планировке территории в значительной степени учтены все особенности существующей территории, в том числе с точки зрения образования новых земельных участков.</p> <p>При этом сохранение возможности подготовки схемы расположения земельного участка для целей образования земельного участка за границами населенного пункта обусловлено отсутствием на таких территориях</p>
--	--

		<p>значительного количества проблем градостроительного характера (отсутствие плотной застройки, исключение случаев «точечной застройки», минимальный процент территории, применительно к которой утверждена документация по планировке территории, меньшее количество землепользователей, чьи права могут быть нарушены в результате образования новых земельных участков и т.п.).</p>
23.	<p>В соответствии с пунктами 3, 9 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории обеспечивается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в форме электронного документа.</p> <p>Возможность подготовки схемы расположения земельного участка согласно пункту 11 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации обеспечивает федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведения государственного кадастра недвижимости (далее - федеральный орган), с использованием официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».</p> <p>В настоящее время такая возможность федеральным органом не обеспечена.</p> <p>Прошу сообщить, каким образом до обеспечения такой возможности орган, уполномоченный на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности, вправе обеспечить подготовку схемы расположения земельного участка: с привлечением на договорной основе кадастровых инженеров, либо подготовка схемы должна осуществляться</p>	<p>Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее – схема) подготавливается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления. В случаях, предусмотренных пунктами 4 - 8 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации, подготовка схемы может быть обеспечена гражданином или юридическим лицом.</p> <p>Подготовка схемы осуществляется в форме электронного документа, за исключением случаев, если подготовку схемы расположения земельного участка обеспечивает гражданин в целях образования земельного участка для его предоставления без проведения торгов.</p> <p>Согласно пункту 5 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, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 27 ноября 2014 г. № 762 содержание схемы в форме электронного документа должно соответствовать содержанию схемы в форме</p>

<p>специалистами уполномоченного органа, обладающими соответствующей квалификацией, с использованием специального программного обеспечения.</p>	<p>документа на бумажном носителе.</p> <p>Согласно Формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 27 ноября 2014 г. № 762 (далее – Форма схемы) координаты земельного участка указываются в случае подготовки схемы с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведения государственного кадастра недвижимости (далее – уполномоченный орган), в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт).</p> <p>Таким образом, до обеспечения уполномоченным органом возможности подготовки схемы в форме электронного документа с использованием официального сайта и в случае отсутствия возможности подготовки схемы с использованием технологических и программных средств допускается подготовка схемы без указания координат земельного участка.</p> <p>Согласно пункту 20 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение, предусматривающее утверждение схемы, обязаны направлять в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия указанного решения в уполномоченный орган, с приложением схемы, в том числе с</p>
---	--



		<p>использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия (далее – СМЭВ). Сведения, содержащиеся в указанном решении и схеме, подлежат отображению на кадастровых картах, предназначенных для использования неограниченным кругом лиц.</p> <p>В целях воспроизведения на публичных кадастровых картах указанные сведения предоставляются в электронной форме с использованием СМЭВ в виде файлов в формате XML с использованием XML-схем.</p> <p>При отсутствии технической возможности использования СМЭВ дополнительные сведения могут предоставляться в орган кадастрового учета с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - сеть Интернет), посредством официального сайта органа кадастрового учета в сети Интернет или на машиночитаемых носителях.</p> <p>Согласно пункту 5 Положения о предоставлении федеральному органу исполнительной власти, уполномоченному в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на кадастровых картах, предназначенных для использования неограниченным кругом лиц, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 20 мая 2014 г.</p>
--	--	---

		<p>№ 467 до введения в действие XML-схем в орган кадастрового учета представляются электронные образы документов, содержащих дополнительные сведения, определенные органом кадастрового учета.</p> <p>Состав и перечень дополнительных сведений, планируемых к воспроизведению на публичных кадастровых картах, до введения в действие XML-схем возможно определить в рамках, заключаемых с органом кадастрового учета соглашений об информационном взаимодействии.</p>
24.	<p>С 1 марта 2015 года вступили в силу изменения в Земельный кодекс Российской Федерации, внесённые Федеральным законом от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», согласно которым подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется в форме электронного документа.</p> <p>При этом в соответствии с частью 10 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации подготовка схемы расположения земельного участка в форме электронного документа может осуществляться с использованием официального сайта федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственного кадастрового учёта недвижимого имущества и ведения государственного кадастра недвижимости, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» или с использованием иных технологических и программных средств.</p> <p>Приказом Минэкономразвития России от 27 ноября 2014 г. № 762 утверждены «Требования к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков</p>	<p>Согласно пункту 10 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации подготовка схемы расположения земельного участка в форме электронного документа может осуществляться 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» или с использованием иных технологических и программных средств.</p> <p>До обеспечения Росреестром возможности подготовки схемы расположения земельного участка в форме электронного документа с использованием официального сайта Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», подготовка схемы расположения земельного участка, может осуществляться с использованием иных технологических и программных средств с учетом требований, установленных приказом Минэкономразвития России от 27 ноября 2014 г. № 762.</p> <p>Также отмечаем, что в соответствии с пунктом 26</p>

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» (далее - Требования).

Согласно пункту 12 Требований схема расположения земельного участка в форме электронного документа формируется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем, размещаемых на официальном сайте, а также в формате HTML.

Создание XML-схем осуществляется в соответствии с техническими требованиями к взаимодействию информационных систем в единой системе межведомственного электронного взаимодействия, утверждаемыми в соответствии с пунктом 3 постановления Правительства Российской Федерации от 8 сентября 2010 г. № 697 «О единой системе межведомственного электронного взаимодействия» (пункт 13 Правил).

XML-схемы, используемые для формирования файлов схемы расположения земельного участка в форме электронного документа в формате XML, признаются введенными в действие со дня их размещения на официальном сайте.

Однако до настоящего времени Росреестром не размещены на официальном сайте и, соответственно, не введены в действие XML-схемы, что не позволяет обеспечить подготовку схемы образования земельных участков для принятия Росимуществом решения о разделе вышеуказанного земельного участка.

Прошу в возможно короткий срок дать разъяснения:

статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» положения Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающие возможность подачи ряда заявлений в области земельных отношений, в том числе заявление об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, в форме электронного документа, применяются с 1 июня 2015 года.

В связи с чем, по мнению Департамента недвижимости, до 1 июня 2015 года подготовка схемы расположения земельного участка заинтересованным лицом в целях образования земельного участка, может осуществляться в форме документа на бумажном носителе.

	<p>1) о возможности подготовки схемы образования земельных участков с использованием иных технологических и программных средств, принимая во внимание необходимость образования земельных участков в срок, не позднее апреля 2015 г.;</p> <p>2) о сроках размещения Росреестром XML-схемы, используемой для формирования файлов схемы расположения земельного участка в форме электронного документа в формате XML.</p>	
25.	<p>Каковы сроки изготовления схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в случае ее подготовки органами местного самоуправления в целях образования земельного участка для его предоставления после 1 марта 2015 года.</p>	<p>Сроки рассмотрения заявлений об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее – схема расположения земельного участка), установлены подпунктом 3 пункта 4 статьи 39.11 и пунктом 7 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Так, срок утверждения схемы расположения земельного участка для проведения аукциона, а также образования земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе заинтересованных лиц, составляет не более двух месяцев. Срок утверждения схемы расположения земельного участка для его предоставления без проведения торгов с предварительным согласованием предоставления земельного участка, составляет не более чем тридцать дней.</p> <p>В установленные указанными статьями Земельного кодекса Российской Федерации сроки уполномоченным органом принимается решение об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории либо решение об отказе в утверждении такой схемы.</p> <p>Решение об отказе в утверждении схемы</p>

		<p>расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории должно содержать все основания отказа в утверждении такой схемы, установленные Земельным кодексом Российской Федерации.</p>
26.	<p>Должен ли гражданин обеспечивать проведение кадастровых работ в отношении не только того участка, который принадлежит ему и границы которого были расширены, но и в отношении земельного участка из государственных и муниципальных земель, за счет которого произошло такое расширение?</p>	<p>Согласно пункту 11 статьи 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации лицо, по заявлению которого принято решение об утверждении схемы расположения земельного участка или которому направлено согласие на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, обеспечивает выполнение кадастровых работ в целях государственного кадастрового учета земельных участков, которые образуются в результате перераспределения, и обращается с заявлением о государственном кадастровом учете таких земельных участков.</p> <p>В случае перераспределения:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) земель и земельного участка, находящегося в частной собственности кадастровые работы проводятся только в отношении земельного участка, право собственности на который приобретает заявитель;</li> <li>2) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, кадастровые работы проводятся в отношении всех земельных участков, которые образуются в результате перераспределения.</li> </ol> <p>Исходя из положений пункта 11 статьи 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации, кадастровые работы осуществляются за счет средств заинтересованного лица.</p>

		<p>В соответствии с пунктом 12 статьи 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и в отношении которого осуществляется перераспределение, не является основанием для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков. В этом случае заявитель обеспечивает выполнение кадастровых работ в целях государственного кадастрового учета земельного участка, право собственности на который приобретает заявитель, и обращается с заявлением о государственном кадастровом учете такого земельного участка.</p>
27.	<p>Если гражданин обязан поставить на кадастровый учет оба указанных участка, то, как должен решаться вопрос об оплате кадастровых работ (ведь площадь государственного (муниципального) участка, который был перераспределен, может исчисляться тысячами метров)?</p>	<p>Кадастровые работы осуществляются за счет средств заинтересованного лица независимо от площади земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и испрашиваемого для перераспределения, за исключением случаев, установленных федеральными законами.</p> <p>В случае перераспределения земельных участков, находящихся в федеральной собственности размер платы определяется как 15 процентов кадастровой стоимости земельного участка, подлежащей передаче в частную собственность в результате его перераспределения (постановление Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1308).</p> <p>Низкая стоимость размера платы обусловлена тем, что кадастровые работы по образованию земельных участков, осуществляются за счет средств заинтересованных лиц.</p>
28.	<p>Возможно ли образование земельного участка для</p>	<p>Согласно пункту 3 статьи 11.3 Земельного кодекса</p>

	<p>размещения линейного объекта в соответствии с утвержденной (после 01.03.2015 г.) схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории (если ПМТ и ППТ не разрабатывались)?</p>	<p>Российской Федерации образование земельных участков для размещения линейных объектов федерального, регионального или местного значения осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.</p> <p>Указанное правило применяется исключительно в отношении объектов федерального, регионального или местного значения.</p> <p>Образование земельных участков в целях размещения таких объектов с 1 марта 2015 г. осуществляется исключительно на основании проекта межевания территории.</p> <p>Образование земельных участков для размещения иных линейных объектов (не относящихся к объектам федерального, регионального или местного значения), допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка при отсутствии утвержденного проекта межевания территории.</p>
29.	<p>Какое количество земельных участков может перераспределяться с землями?</p>	<p>В случае если перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании утвержденного проекта межевания территории количество исходных земельных участков не ограничивается. Аналогичным образом не ограничивается количество земельных участков, которые допускается перераспределить в случаях, указанных в подпункте 3 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации.</p>
30.	<p>Почему в качестве необходимого для подготовки межевого плана документа (п. 25 Требований Приказа 412) не указан утвержденный проект межевания территории?</p>	<p>Согласно подпункту 3 пункта 5 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются границы</p>

		<p>образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков.</p> <p>В соответствии с частью 10 статьи 38 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», если в соответствии с федеральным законом образование земельных участков должно осуществляться с учетом проекта межевания территории, проекта межевания земельного участка или земельных участков или иного предусмотренного федеральным законом документа, местоположение границ данных земельных участков определяется с учетом такого документа.</p> <p>Как предусмотрено пунктом 22 Приказа № 412 в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используется документация по планировке территории (проекты межевания территорий).</p> <p>Вместе с тем, пунктом 25 Приказа № 412 урегулированы вопросы оформления межевого плана в связи с уточнением границ земельного участка. При этом правила уточнения границ земельных участков предусматриваются положениями части 9 статьи 38 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», в связи, с чем использование утвержденного проекта межевания территории при уточнении местоположения границ земельного участка не является обязательным.</p>
31.	<p>Какое значение имеет включение в приложение к межевому плану решения о предварительном согласовании предоставления участка, если оно не содержит сведений, необходимых для уточнения границ испрашиваемого или</p>	<p>Согласно подпункту 4 пункта 13 статьи 39.15 Земельного кодекса РФ в качестве условия предоставления заявителю испрашиваемого земельного участка в решении о предварительном согласовании</p>



	смежного с ним участка?	<p>предоставления земельного участка указывается уточнение его границ.</p> <p>Кроме того, в решении указывается право заявителя обращаться без доверенности с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ испрашиваемого земельного участка.</p> <p>Таким образом, решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является одним из оснований для проведения кадастровых работ в целях уточнения местоположения границ земельного участка.</p>
32.	<p>Каким образом орган кадастрового учета узнает и проверит факт принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, если кадастровый инженер не включил его в состав межевого плана?</p>	<p>В соответствии с частью 6.1 статьи 38 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в случае образования земельного участка в соответствии с утвержденными схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, проектом межевания территории, проектной документацией о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков обязательным приложением к межевому плану является данная схема, этот проект или эта проектная документация, за исключением случая, если проект межевания территории уже представлялся в орган кадастрового учета.</p> <p>Таким образом, включение решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, которым утверждена схема расположения земельного участка для кадастрового инженера является обязательным.</p>
33.	Кто изготавливает проекты межевания территории? По	Формально разработка проекта межевания

	<p>утверждению органа исполнительной власти м/о изготавливает проектная организация. Так ли это?</p>	<p>территории не ограничена определенным кругом лиц, наличие свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ СРО или аттестата кадастрового инженера для подготовки указанного документа не требуется.</p>
34.	<p>Если утвержден Проект планировки на всю территорию, а Проект межевания только части территории, что нужно разрабатывать – Проект межевания территории или Схему расположения?</p>	<p>В случае если испрашиваемый земельный участок расположен в границах территории в отношении которой утвержден проект межевания, то образование такого земельного участка осуществляется путем внесения изменений в проект межевания территории.</p> <p>Таким образом, в случае, если применительно к определенной территории утвержден проект планировки территории, а утвержденный проект межевания отсутствует, образование земельных участков может осуществляться на основании схемы расположения земельного участка (пункт 2 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации).</p>
35.	<p>Каким образом с 01.03.2015 г. осуществляется образование земельных участков в результате раздела, либо объединения земельных участков, которые уже сформированы и поставлены на кадастровый учет со статусом «временный», если с 01.03.2015 ст. 11.3 ЗК РФ не содержит положения о том, что образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решений органов местного самоуправления?</p>	<p>В соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 27 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» орган государственного кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета в случае, если объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образован из объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о котором носят временный характер.</p> <p>На основании вышеизложенного, образование земельных участков из земельных участков, сведения государственного кадастра недвижимости о которых носят временный характер, не допускается.</p>

<b>Относительно распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена</b>	
<p>36. Полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляются органами местного самоуправления поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения. В связи с этим, органы местного самоуправления поселения несут расходы при реализации данных полномочий. При этом в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации доходы от продажи и аренды таких участков поступают в бюджеты муниципальных районов.</p> <p>Исходя из этого, с целью урегулирования данного вопроса необходимо внести изменения в действующее законодательство Российской Федерации.</p> <p>Передача сельским поселениям полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, может повлечь резкое снижение качества предоставления муниципальных услуг по причине отсутствия в сельских поселениях квалифицированных кадров и практического опыта.</p> <p>На сегодняшний день в органах местного самоуправления поселений Воронежской области отсутствует возможность осуществления указанных полномочий по причине отсутствия надлежащего материально-технического и кадрового обеспечения.</p>	<p>Необходимость передачи полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, от муниципальных районов поселениям на момент принятия Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» была обоснована тем, что вопросы местного значения в области градостроительной деятельности были закреплены именно за органами местного самоуправления поселений, а не за муниципальными районами. В связи с этим представлялся правильным подход, при котором полномочия в области земельных отношений и градостроительной деятельности исполнялись одним и тем же органом местного самоуправления, что обеспечивало бы комплексное регулирование вопросов предоставления земельных участков и размещения объектов капитального строительства в границах муниципальных образований.</p> <p>В результате принятия Федерального закона от 27 мая 2014 г. № 136-ФЗ «О внесении изменений в статью 26.3 Федерального закона «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в части наделения муниципальных районов отдельными полномочиями применяется с 1 января 2015 г.), Федерального закона от 29 ноября 2014 г. № 383-ФЗ «О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации»</p>

		<p>Федерации» (вступил в силу с 30 ноября 2014 г.) отдельные полномочия сельских поселений в области градостроительной деятельности отнесены к полномочиям муниципальных районов, доходы от использования расположенных на территории сельских поселений земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и от их продажи поступают в бюджеты муниципальных районов.</p> <p>В этой связи вопрос о необходимости внесения изменений в федеральное законодательство, в том числе в Бюджетный кодекс Российской Федерации, в настоящее время прорабатывается уполномоченными федеральными органами исполнительной власти.</p>
37.	<p>Положения Градостроительного кодекса Российской Федерации допускают подготовку проекта правил землепользования и застройки применительно ко всем территориям поселений, а также к частям территорий поселений.</p> <p>В связи с этим в поселениях одновременно могут быть территории, применительно к которым утверждены правила землепользования и застройки и территории, применительно к которым правила землепользования и застройки отсутствуют. В такой ситуации возникает вопрос, вправе ли органы местного самоуправления поселения распоряжаться земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории поселения и в отношении которых не утверждены правила землепользования и застройки.</p>	<p>В соответствии с пунктом 3 статьи 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, прекращаются у органа местного самоуправления муниципального района и возникают у органа местного самоуправления поселения с даты утверждения правил землепользования и застройки поселения.</p> <p>Исключений из данного правила указанным федеральным законом не предусмотрено.</p> <p>Согласно статье 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться применительно ко всем территориям поселений, городских округов, а также к частям территорий поселений, городских округов с последующим внесением в правила землепользования и застройки изменений,</p>

		<p>относящихся к другим частям территорий поселений, городских округов.</p> <p>Таким образом, с 1 марта 2015 года органы местного самоуправления поселений вправе распоряжаться земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в случае утверждения ими правил землепользования и застройки в отношении части территорий поселений.</p> <p>Также отмечаем, что в соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.</p>
38.	<p>В ряде муниципальных образований Новосибирской области решениями органов местного самоуправления утверждены Правила землепользования и застройки. При этом в нарушение требований ст. 15 Федерального закона №221-ФЗ, п. 5 Постановления Правительства РФ от 03.02.2014 № 71 органами местного самоуправления сведения об утверждении правил землепользования и застройки в орган кадастрового учета не направлялись и, соответственно, государственный кадастр недвижимости не содержит сведений о территориальных зонах, их границах, количестве, перечне видов разрешенного использования земельных участков внутри территориальных зон.</p>	<p>Согласно статье 15 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять документы для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в случаях принятия ими решений об утверждении правил землепользования и застройки в течение шести месяцев.</p> <p>Нарушение установленного законом порядка информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости должностным лицом, ответственным за представление в указанном</p>

	<p>Проведение землеустроительных работ для внесения таких сведений в государственный кадастр недвижимости не предусмотрено местными бюджетами на текущий год. В связи с изложенным просим разъяснить, правомочен ли орган местного самоуправления осуществлять в данной ситуации полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена?</p>	<p>порядке соответствующего документа, влечет административную ответственность (статья 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).</p> <p>В соответствии с пунктом 3 статьи 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, прекращаются у органа местного самоуправления муниципального района и возникают у органа местного самоуправления поселения с даты утверждения правил землепользования и застройки поселения.</p> <p>Исключений из данного правила указанным федеральным законом не предусмотрено, в том числе в случаях, если сведения о границах территориальных зон не внесены в государственный кадастр недвижимости.</p>
39.	<p>Существует ли правовая возможность передачи полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на уровень муниципального района и допустимо ли заключать межмуниципальные соглашения и договоры по данному вопросу?</p>	<p>Передача органами местного самоуправления поселений возникших в силу закона полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, органам местного самоуправления муниципального района в соответствии с действующим законодательством не представляется возможным.</p> <p>В соответствии с пунктом 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления поселения в отношении</p>

		<p>земельных участков, расположенных на территории поселения, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки поселения.</p> <p>Как следует из положений статей 14 – 16.2 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 131-ФЗ) распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, не относится к числу вопросов местного значения муниципальных образований.</p> <p>Согласно пункту 1 статьи 19 Закона № 131-ФЗ полномочия органов местного самоуправления, установленные федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, по вопросам, не отнесенным Законом № 131-ФЗ о местном самоуправлении к вопросам местного значения, являются отдельными государственными полномочиями, передаваемыми для осуществления органам местного самоуправления.</p> <p>Таким образом, распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, относится к числу отдельных государственных полномочий, осуществляемых органами местного самоуправления, что подтверждается правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, высказанной в определении от 15 января 2008 года № 219-О-О.</p> <p>Пунктом 4 статьи 15 Закона № 131-ФЗ предусматривается, что органы местного самоуправления отдельных поселений, входящих в состав муниципального района, вправе заключать соглашения с органами</p>
--	--	---

		<p>местного самоуправления муниципального района о передаче им осуществления части своих полномочий по решению вопросов местного значения за счет межбюджетных трансфертов, предоставляемых из бюджетов этих поселений в бюджет муниципального района в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации.</p> <p>В этой связи возможность передачи части полномочий органов местного самоуправления поселений органам местного самоуправления муниципальным районам предусматривается только в отношении полномочий по решению вопросов местного значения, а не в отношении отдельных государственных полномочий.</p>
40.	<p>Статьей 34 Федерального закона 171-ФЗ предусматриваются переходные положения по реализации закона. Из текста названной статьи следует, что предоставление земельных участков, по которым до 01 марта 2015 года уполномоченным органом были приняты решения в рамках статей 30, 31, 32, 34 и др. Земельного кодекса Российской Федерации, будет осуществляться в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона). Однако в законе ничего не содержится относительно правил рассмотрения тех заявлений, что продолжают поступать в уполномоченный орган по вопросам предоставления земельных участков по процедурам, которые предусмотрены действующей редакцией Земельного кодекса Российской Федерации. По этим заявлениям, принимая во внимание сроки рассмотрения заявлений, соответствующие решения до 01 марта 2015 года приняты не будут. Возникает вопрос о том, в каком порядке должны будут рассматриваться такие заявления после 01</p>	<p>Статьей 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 171-ФЗ), установлен ряд переходных положений, в том числе в части принятия уполномоченным органом решений в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона № 171-ФЗ.</p> <p>Так, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами в редакции, действовавших до дня вступления в силу Федерального закона № 171-ФЗ в случае, если принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, размещено или опубликовано извещение о проведении торгов, опубликовано сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного</p>



	<p>марта 2015 года.</p>	<p>участка для индивидуального жилищного строительства, опубликовано сообщение о наличии предлагаемых для передачи в аренду и находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории в целях его предоставления для целей, не связанных со строительством и (или) с эксплуатацией зданий, сооружений.</p> <p>Исключений из данного правила Федеральным законом № 171-ФЗ не предусмотрено.</p> <p>Таким образом, по мнению Департамента недвижимости, в случае если уполномоченным органом до 1 марта 2015 года не принято соответствующее решение, либо не опубликовано сообщение о приеме заявлений или о наличии предлагаемых для передачи в аренду земельных участков, не размещено уведомление о проведении торгов, предоставление такого земельного участка осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом № 171-ФЗ.</p>
41.	<p>Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области земельных отношений могут быть перераспределены между ними в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».</p> <p>В связи с этим, в случае перераспределения законом</p>	<p>Согласно пункту 4 статьи 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области земельных отношений, установленные данным законом (в том числе полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена), могут быть перераспределены между ними в порядке, предусмотренном пунктом 1.2 статьи 17 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ</p>

	<p>субъекта Российской Федерации полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, от органов местного самоуправления сельских и городских поселений субъекту Российской Федерации, прошу разъяснить о возможности дальнейшего перераспределения таких полномочий от субъекта Российской Федерации органу местного самоуправления муниципального района.</p>	<p>«Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 131-ФЗ).</p> <p>Вместе с тем, исходя из положений пункта 1.2. статьи 17 Закона № 131-ФЗ перераспределение полномочий предусматривается исключительно между органами местного самоуправления и органами государственной власти субъектов Российской Федерации, в связи, с чем перераспределение законами субъектов Российской Федерации полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, между органами местного самоуправления поселений и органами местного самоуправления муниципального района в рамках реализации положений пункта 1.2 статьи 17 Закона № 131-ФЗ невозможно.</p>
<b>Относительно комплексного развития территорий и развития застроенной территории</b>		
42.	<p>По смыслу Федерального закона № 171-ФЗ полномочия в сфере распоряжения земельными участками и полномочия в сфере территориального развития и градостроительства возлагаются на один орган государственной власти (исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками).</p> <p>Так исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, будут предоставлять в установленных случаях заинтересованным лицам технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, заключать договоры о комплексном освоении</p>	<p>Заключение договоров о развитии застроенной территории, о комплексном освоении территории, об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования осуществляется в соответствии со статьями 46.2, 46.4, 46.5, 46.6, 55.27 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> <p>При этом уполномоченные органы, которые вправе заключать такие договоры различаются в зависимости от вида договора. В этой связи наделение иных органов</p>

территории, договоры об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договоры об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или договоры об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования.

Однако в соответствии с действующим законодательством структура исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации устанавливается ими самостоятельно в соответствии с основами конституционного строя Российской Федерации и Федеральным законом от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации».

В связи с этим полномочиями в сфере распоряжения земельными участками и полномочиями в сфере территориального развития и градостроительства могут быть наделены несколько органов.

В связи с изложенным, возникает вопрос: возможно ли разделение полномочий, возлагаемых Земельным кодексом Российской Федерации и Градостроительным кодексом Российской Федерации на орган, уполномоченный на предоставление земельных участков, между двумя самостоятельными органами власти (заключение договоров о комплексном освоении территории, договоров об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договоров о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договоров об освоении территории в целях строительства и

государственной власти полномочием заключать такие договора в противоречие Градостроительному кодексу Российской Федерации не представляется возможным, за исключением случаев перераспределения полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти субъекта Российской Федерации в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Вместе с тем, обращаем внимание, что ни Земельным кодексом Российской Федерации, ни Градостроительным кодексом Российской Федерации не предусматриваются требования к структуре и полномочиям органов государственной власти и органов местного самоуправления, уполномоченных на осуществление градостроительной деятельности и распоряжение земельными участками.

Например, в соответствии с частью 2 статьи 46.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации договор комплексного освоения территории заключается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предоставляющими земельный участок для комплексного освоения территории, и юридическим лицом, признанным победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, или юридическим лицом, подавшим единственную заявку на участие в этом аукционе, или заявителем, признанным единственным участником такого аукциона, или единственным принявшим участие в аукционе его участником.

	эксплуатации наемного дома социального использования или договоров об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома.	
<b>Относительно проведения муниципального земельного контроля</b>		
43.	Статьей 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ к вопросам местного значения сельского поселения не отнесены вопросы по осуществлению муниципального земельного контроля. Вместе с тем, пунктом 3 статьи 72 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что в отношении расположенных в границах городских и сельских поселений объектов земельных отношений муниципальный земельный контроль осуществляют органы местного самоуправления городских и сельских поселений.	<p>Согласно пункту 1 статьи 2 Земельного кодекса Российской Федерации земельное законодательство состоит из Земельного кодекса РФ, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации. При этом нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать Земельному кодексу РФ.</p> <p>Таким образом, нормы Земельного кодекса РФ как основного закона земельного законодательства являются специальными и имеют приоритет над иными законами.</p> <p>В случае противоречия между Земельным кодексом РФ и иными нормативными правовыми актами, применяется Земельный кодекс РФ.</p>
<b>Относительно поступления доходов от использования земельных участков и их продажи</b>		
44.	Каким образом органы местного самоуправления сельских поселений будут осуществлять администрирование доходов, поступающих от продажи земельных участков, и арендной платы за земельные участки, если указанные платежи являются неналоговыми доходами бюджетов муниципальных районов.	<p>В результате принятия Федерального закона от 29 ноября 2014 г. № 383-ФЗ «О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации» доходы от использования земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и от их продажи поступают в бюджеты муниципальных районов.</p> <p>В этой связи реализация положений статьи 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в части осуществления органами местного самоуправления поселений полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется с учетом</p>

		<p>положений Бюджетного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Так, администрирование доходов, поступающих от использования земельных участков и от их продажи, осуществляется соответствующими органами местного самоуправления поселений по месту нахождения земельных участков.</p> <p>Отмечаем, что администрирование доходов по договорам аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, заключенных до 1 марта 2015 года, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов.</p> <p>Отмечаем, что вопросы, связанные с мониторингом эффективности законодательного разграничения полномочий по предметам совместного ведения между федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления, находятся в компетенции Минюста России, а вопросы поступления доходов от использования земельных участков – в ведении Минфина России.</p>
45.	<p>В соответствии пунктом 11 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2014 г. № 1461 (реализация пункта 2 статьи 39.25 Земельного кодекса Российской Федерации) плата за сервитут установлена в размере земельного налога и в размере 0,01 процента кадастровой стоимости земельного участка. Полагаем, разный размер данного платежа может создать неоднозначное применение отмеченных норм.</p>	<p>Положения пункта 11 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации в части установления платы за сервитут в размере, равном ставке земельного налога, рассчитанном пропорционально площади зданий, сооружений или помещений в них, применяются исключительно в случае, если все помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, закреплены за несколькими юридическими лицами на праве оперативного управления.</p> <p>В иных случаях плата за сервитут устанавливается в соответствии с пунктом 2 статьи 39.25 Земельного кодекса Российской Федерации.</p>

46.	<p>В соответствии со статьей 39.25 Кодекса к компетенции органа государственной власти субъекта Российской Федерации отнесено установление порядка определения платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.</p> <p>Соглашение об установлении сервитута в отношении земельных участков заключается между лицом, в пользу которого сервитут установлен, и землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка (в случае наличия соответствующих прав на земельный участок).</p> <p>С учетом положений статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации о свободе договора с целью формирования единой правоприменительной практики просим разъяснить, правомерно ли установление нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации порядка определения платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков в случае, если рассматриваемые земельные участки предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду или безвозмездное пользование, и является ли установленный порядок определения платы по соглашению об установлении сервитута обязательным для землепользователей (землевладельцев) и арендаторов земельных участков.</p>	<p>Правила определения размера платы по соглашению об установлении сервитута, устанавливаемые уполномоченными органами в соответствии с пунктом 2 статьи 39.25 Земельного кодекса Российской Федерации применяются исключительно в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.</p> <p>Исключений из данного правила Земельным кодексом Российской Федерации не предусмотрено.</p> <p>Таким образом, при установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, размер платы по соглашению об установлении сервитута определяется в соответствии с нормативным правовым актом уполномоченного органа.</p> <p>Землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе требовать от лица, в пользу которого установлен сервитут, плату по соглашению об установлении сервитута, определенного в порядке, установленном уполномоченным органом.</p> <p>При этом данный законодательный подход не противоречит общим правилам, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации, поскольку в соответствии с пунктом 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации в предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.</p>
47.	<p>В соответствии с пунктом 15 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в случае проведения</p>	<p>Под понятием «Первый арендный платеж» подразумевается плата за право заключения договора</p>

<p>аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства начальной ценой предмета аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка является размер первого арендного платежа, определенный по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Просим дать пояснение, что представляет из себя первый арендный платеж и учитывается ли он в последующей арендной плате?</p>	<p>аренды земельного участка, размер которой определяется по результатам аукциона. Данный платеж является частью общего размера арендной платы, который подлежит уплате по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, уплачивается первым по отношению к последующим платежам по такому договору аренды.</p> <p>При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.</p> <p>Как указано в пункте 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» согласно пункту 2 статьи 614 ГК РФ размер арендной платы в договоре аренды может быть установлен, в частности, в виде платежей, вносимых периодически или единовременно, а также может предусматриваться сочетание различных способов определения арендной платы. В связи с этим допускается установление арендной платы, таким образом, когда государственное регулирование относится лишь к одному или нескольким элементам предусмотренного в договоре порядка определения размера арендной платы, при этом другие элементы платы определяются по результатам торгов, если это не противоречит порядку проведения торгов, установленному в соответствии с федеральным законом.</p> <p>Так, не регулируемой является та часть арендной</p>
---	--

		<p>платы, которая в соответствии с условиями торгов на право заключения договора аренды подлежит внесению дополнительно к периодическим платежам и размер которой определяется по результатам этих торгов. При этом размер другой части арендной платы, которая согласно договору аренды, заключенному по результатам таких торгов, подлежит внесению периодически, может определяться по правилам о регулируемой арендной плате.</p>
48.	<p>В связи с изменением с 01.03.2015 Земельного кодекса Российской Федерации измен порядок начисления арендной платы за земельные участки. Возникает вопрос, как начислять арендную плату за земельный участок, который состоит на государственном кадастровом учете с разрешенным использованием «Для строительства поисково-оценочной скважины и автомобильной дороги». В соответствии с действующим законодательством администрация должна внести изменения в вид разрешенного использования земельного участка. Но перед этим произвести, в соответствии раздел земельного участка под скважиной «Недропользование», под размещением автомобильной дороги вне границ населенного пункта - «Автомобильный транспорт» в целях изменения поступления арендных платежей по каждому виду разрешенного использования по отдельности.</p>	<p>Согласно пункту 11 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 171-ФЗ) разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору, в связи с чем у органа местного самоуправления отсутствует законодательно установленная обязанность по изменению вида разрешенного использования земельных участков.</p> <p>Кроме того, отмечаем, что целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами (пункт 3 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации).</p> <p>В связи с этим, сам по себе раздел земельного</p>



		<p>участка не может быть основанием для изменения вида разрешенного использования образуемых земельных участков.</p> <p>Также пунктом 13 статьи 34 Федерального закона № 171-ФЗ предусмотрено, что по заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.</p> <p>Согласно пункту 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с использованием недр, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в</p>
--	--	--

		<p>федеральной собственности.</p> <p>Таким образом, размер арендной платы за земельный участок при заключении договора аренды земельного участка для указанных целей после вступления в силу Федерального закона № 171-ФЗ определяется с учетом положений пункта 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Отмечаем, что в силу статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом. По отношению, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.</p> <p>Таким образом, условия договора аренды земельного участка, заключенного до вступления в силу Федерального закона № 171-ФЗ, сохраняют свою силу, если иное не предусмотрено данным договором. Вместе с тем, следует учитывать, что как указано в пункте 19 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом. При этом дополнительного изменения договора аренды не</p>
--	--	---

		требуется.
<b>Относительно предварительного согласования предоставления земельного участка</b>		
49.	<p>Пунктом 14 статьи 39.15 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что срок действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка составляет два года.</p> <p>Вместе с тем, истечение срока действия указанного решения не включено в перечень оснований для отказа в предоставлении земельного участка (ст. 39.16 ЗК РФ).</p> <p>Означает ли это, что заявление о предоставлении земельного участка может быть подано по истечении двухлетнего срока, и при отсутствии других оснований для отказа участок может быть предоставлен обратившемуся лицу.</p>	<p>Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является основанием для предоставления земельного участка без проведения торгов; срок действия решения составляет два года.</p> <p>Лицо, в отношении которого было принято такое решение, обеспечивает выполнение кадастровых работ, необходимых для образования испрашиваемого земельного участка или уточнения его границ.</p> <p>По истечению срока действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка любое заинтересованное лицо имеет право обратиться с заявлением о предоставлении земельного участка, в отношении которого было принято указанное решение.</p>
50.	<p>Согласно п. 10 ст. 39.15 ЗК РФ решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, который предстоит образовать, должно содержать указание на необходимость изменения вида разрешенного использования такого земельного участка и его перевода из одной категории в другую в качестве условия предоставления, если цель его использования не соответствует видам разрешенного использования земельных участков, установленным для соответствующей территориальной зоны; не соответствует категории земель, из которых такой земельный участок подлежит образованию; не соответствует разрешенному использованию земельного участка, из которого предстоит образовать земельный участок, указанный в заявлении о предварительном согласовании его предоставления.</p> <p>Получается, что на момент принятия решения о</p>	<p>В отсутствие реализации условий, указанных в пункте 10 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации, предоставление образованного земельного участка для целей, указанных в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка, не допускается. В частности, в случае, если в течение двух лет со дня принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка такой земельный участок не будет переведен из одной категории в другую либо не будет изменен вид разрешенного использования такого земельного участка, он не может быть предоставлен для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка (подпункт 8 пункт 1 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации).</p>

	<p>предварительном согласовании заявленная цель использования может противоречить как генеральному плану, так и правилам землепользования и застройки. При этом такой участок на 2 года полностью исключается из оборота (не может быть предоставлен иным лицам, не может быть предметом аукциона, не может быть перераспределен и т.д.).</p> <p>Какие-либо гарантии того, что в градостроительную документацию будут внесены изменения, позволяющие в будущем предоставить такой земельный участок в соответствии с запрашиваемой целью, отсутствуют.</p> <p>Ввиду изложенного не ясно, какие действия уполномоченный орган может совершить, в случае поступления в указанный двухлетний период заявления от иного лица, заинтересованного в получении данного земельного участка без изменения ВРИ и категории, для использования его в соответствии с генеральным планом и правилами землепользования и застройки.</p>	<p>Следует отметить, что ранее действовавшими нормами статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок также исключался из оборота, но не на 2 года, как в действующем законе, а на 3 года. Вместе с тем, данное правило направлено на обеспечение соблюдения прав лиц, обладающих правом на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.</p> <p>В соответствии с подпунктом 22 статьи 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации, уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в случае, если в отношении земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, принято решение о предварительном согласовании его предоставления, срок действия которого не истек, и с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось иное не указанное в этом решении лицо.</p>
51.	<p>Администрацией муниципального образования заключены договоры подряда на проведение кадастровых работ в отношении земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, с торгов. В настоящее время работы продолжают.</p> <p>Требуется разъяснение действий органов местного самоуправления при подаче гражданами заявлений о предварительном согласовании предоставления этих земельных участков для индивидуального жилищного строительства (подпункт 17 пункта 8 статьи 39.11, статья 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации с изменениями, внесенными Законом № 171-ФЗ), если</p>	<p>Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (пункт 1 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации).</p> <p>Вместе с тем соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка</p>

<p>администрацией муниципального образования земельные участки планировалось продать с торгов, но решения о проведении торгов на момент подачи заявления гражданина о предварительном согласовании еще не приняты (подпункт 5 пункта 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации с изменениями, внесенными Законом № 171-ФЗ). Может ли орган местного самоуправления утвердить списки земельных участков, планируемых к продаже с аукциона (ранее органы местного самоуправления могли установить случаи предоставления земельных участков исключительно на торгах)?</p>	<p>поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении.</p> <p>В случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства уполномоченный орган выполняет действия, предусмотренные статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Основания для отказа в предоставлении земельных участков без проведения торгов предусматриваются статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации. Случаи, при которых земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не могут быть предметом аукциона указаны в пункте 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.</p> <p>В соответствии с частью 30 статьи 34 Закона № 171-ФЗ до 1 января 2020 года исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, вправе принять решение об отказе в проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка по основаниям, предусмотренным законом субъекта Российской Федерации, наряду с основаниями для отказа в принятии решения о проведении аукциона,</p>
---	--

		<p>предусмотренными пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона).</p> <p>Согласно части 31 статьи 34 Закона № 171-ФЗ до 1 января 2020 года исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, вправе принять решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или в предоставлении земельного участка без проведения торгов по основаниям, предусмотренным законом субъекта Российской Федерации, наряду с основаниями для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка или в предоставлении земельного участка без проведения торгов, предусмотренными статьями 39.15 и 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона).</p> <p>На основании вышеизложенного, уполномоченные органы государственной власти или органы местного самоуправления могут принять решение об отказе в предоставлении земельных участков, в том числе для индивидуального жилищного строительства, только по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации, либо предусмотренных законами субъектов Российской Федерации, принятыми в соответствии с частями 30 и 31 статьи 34 Закона № 171-ФЗ.</p>
<b>Относительно установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности</b>		
52.	Пункт 2 статьи 39.24 ЗК РФ предусматривает	В пункте 2 статьи 39.24 Земельного кодекса РФ под

	<p>необходимость получения государственным (муниципальным) унитарным предприятием, государственным (муниципальным) учреждением, заключающими соглашение об установлении сервитута согласия в письменной форме федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, в ведении которых находятся эти предприятие, учреждение, организация.</p> <p>В данном случае неясно, что понимается под органом власти (собственник имущества юридического лица, или орган, осуществляющий функции и полномочия учредителя, или, применительно к государственным предприятиям и учреждениям субъекта РФ - иной орган, наделенный данным полномочием нормативным актом субъекта РФ), в ведении которого находятся указанные юридические лица.</p>	<p>«федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления» понимается орган, создавший соответствующее юридическое лицо или иной действующий от имени учредителя орган.</p>
53.	<p>Согласно пп. 4 ст. 39.25 ЗК РФ граница действия сервитута определяется в соответствии с прилагаемой к соглашению об установлении сервитута схемой границ сервитута на кадастровом плане территории.</p> <p>Какая-либо конкретная информация о данном документе в ЗК РФ отсутствует. В связи с чем возникает вопрос, чем схема границ сервитута отличается от схемы расположения земельного участка, в какой форме она выполняется, и какие требования к ней предъявляются.</p>	<p>Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории является документом, на основании которой осуществляется образование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Требования к такой схеме установлены приказом Минэкономразвития России от 27 ноября 2014 г. № 762.</p> <p>Подготовка схемы границ сервитута осуществляется для целей заключения соглашения об установлении сервитута. При этом каких-либо требований к такому документу ни Земельным кодексом Российской Федерации, ни подзаконными актами не предусматривается.</p> <p>При заключении соглашения об установлении сервитута в случаях, указанных в пункте 4 статьи 39.25 Земельного кодекса Российской Федерации граница</p>

		<p>действия сервитута определяется в соответствии со схемой границ сервитута на кадастровом плане территории. В данном случае внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о части земельного участка, в отношении которой устанавливается данный сервитут, не осуществляется.</p> <p>В этой связи граница сервитута указывается на кадастровом плане территории без определения координат части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут. При этом схема границ сервитута на кадастровом плане территории может быть выполнена в свободной форме, обеспечивающей правильное восприятие границ сервитута на местности.</p> <p>В иных случаях, не указанных в пункте 4 статьи 39.25 Земельного кодекса Российской Федерации, необходимо проведение кадастровых работ для внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о части земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут и для государственной регистрации ограничения (обременения), возникающего в связи с установлением сервитута.</p>
<b>Относительно определения вида разрешенного использования земельного участка</b>		
54.	<p>Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 (далее - Приказ) утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков (далее - Классификатор). Указанный документ вступил в силу с 24.12.2014.</p> <p>Согласно пункту 2 Приказа Классификатором определяются виды разрешенного использования земельных участков, устанавливаемые после вступления в силу Приказа. При рассмотрении обращений граждан о предоставлении земельных участков с разрешенным использованием:</p>	<p>Данные предложения являются обоснованными и будут учтены при доработке классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540.</p> <p>Что касается двухквартирного жилого дома отмечаем, что согласно пункту 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции,</p>



	<p>1) для строительства индивидуального гаража, либо установки передвижного гаража с целью хранения индивидуального автотранспорта;</p> <p>2) для размещения объекта хозяйственной постройки, не относящегося к объектам капитального строительства (сарая);</p> <p>3) под часть жилого дома (на земельном участке расположен двухквартирный жилой дом, каждая квартира имеет отдельный вход и выход (крыльцо), в свидетельстве о государственной регистрации права собственности наименование объекта звучит как часть жилого дома), и при утверждении схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории возникают трудности при определении, к какому виду разрешенного использования согласно Классификатору необходимо отнести испрашиваемые гражданами земельные участки.</p>	<p>утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Таким образом, двухквартирный дом является многоквартирным домом.</p> <p>Действующее законодательство не предусматривает возможности оформления права собственности на отдельные земельные участки, занятые квартирами, расположенными в многоквартирном доме.</p>
55.	<p>В соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации одним из видов разрешенного использования земельных участков является вид «для сельскохозяйственного производства». Однако, в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 (далее - классификатор), указанный вид разрешенного использования отсутствует. В классификаторе используется понятие «сельскохозяйственное использование». Каким образом устанавливать соответствие положений Земельного кодекса Российской Федерации и классификатора.</p>	<p>Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.</p> <p>В этой связи определение видов разрешённого использования земельных участков, осуществляется в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540.</p> <p>Частью 1 статьи 4 Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 264-ФЗ «О развитии сельского хозяйства» предусматривается, что к</p>

		<p>сельскохозяйственному производству относится производство и переработка сельскохозяйственной продукции. В этой связи, по мнению Минэкономразвития России, в Классификаторе в полной мере раскрываются виды разрешенного использования, которые могут осуществляться в рамках сельскохозяйственного использования, путем указания на конкретные виды деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции.</p> <p>Согласно части 11 статьи 34 Закона № 171-ФЗ разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору, в связи с чем необходимость соотнесения ранее установленных видов разрешенного использования с видами, установленными Классификатором, не предусматривается.</p>
56.	<p>В соответствии со ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.</p> <p>При этом основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков правообладателями земельных участков, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных</p>	<p>В соответствии с пунктом 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласования.</p>

	<p>предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования (п. 4 ст. 37 Кодекса).</p> <p>Как органы государственной власти, органы местного самоуправления, учреждения и предприятия выбирают вид разрешенного использования земельного участка.</p>	<p>Данный вопрос предлагается урегулировать проектом федерального закона № 465407-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию».</p> <p>Указанным проектом федерального закона предлагается на комплексной основе урегулировать вопросы, связанные с определением разрешенного использования земельных участков.</p> <p>До принятия указанного проекта федерального закона, по мнению Департамента недвижимости, изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования органу государственной власти или органу местного самоуправления возможно путем принятия уполномоченным органом решения об установлении вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с правилами землепользования и застройки и направления его в орган кадастрового учета в рамках информационного взаимодействия.</p>
57.	<p>Каким документом определяется вид разрешенного использования земельного участка в случае его образования из земель при наличии утвержденных правил землепользования и застройки (ПЗЗ), не приведенных в соответствие с классификатором, и при отсутствии утвержденных ПЗЗ?</p>	<p>Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.</p> <p>В соответствии с частью 12 статьи 34 Закона № 171-ФЗ до 1 января 2020 года орган местного</p>

		<p>самоуправления поселения, орган местного самоуправления городского округа обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков. При этом проведение публичных слушаний по проекту изменений, вносимых в правила землепользования и застройки, не требуется.</p> <p>На основании вышеизложенного, в соответствии со статьями 36 и 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации вид разрешенного использования должен быть определен в соответствии с правилами землепользования и застройки.</p>
58.	<p>Каким документом определяется вид разрешенного использования земельного участка в случае его образования из земельных участков с установленным видом разрешенного использования, формулировка которого не приведена в соответствие с классификатором, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки (ПЗЗ), не приведенных в соответствие с классификатором, и при отсутствии утвержденных ПЗЗ?</p>	<p>Разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору (часть 11 статьи 34 Закона № 171-ФЗ).</p> <p>В соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.</p> <p>Таким образом, разрешенное использование</p>

		<p>образуемых земельных участков определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, независимо от соответствия такого вида классификатору.</p> <p>В соответствии с частью 12 статьи 34 Закона № 171-ФЗ до 1 января 2020 года орган местного самоуправления поселения, орган местного самоуправления городского округа обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков.</p> <p>Необходимость исполнения данного требования является единственным юридическим последствием несоответствия правил землепользования и застройки классификатору видов разрешенного использования.</p> <p>Отмечаем, что по заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении и видом разрешенного использования земельных участков, установленным</p>
--	--	---

		классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.
<b>Относительно порядка предоставления земельных участков</b>		
59.	<p>В соответствии с частью 3 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации казенные предприятия и государственные или муниципальные учреждения-правообладатели помещений в здании, находящемся на неделимом земельном участке, обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на принадлежащие им помещения.</p> <p>Таким образом, указанные лица не оплачивали использование земельного участка под зданием, в котором данные организации занимали наряду с иными юридическим лицами помещения, в силу обладания правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на принадлежащие им помещения.</p> <p>Однако в Земельном кодексе Российской Федерации с изменениями, внесенными Законом № 171-ФЗ, данные нормы отсутствуют.</p> <p>В частях 3 и 4 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации с изменениями, внесенными Законом № 171-ФЗ, установлены особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здание, сооружение.</p> <p>Так, законодатель приравнивал некоммерческие организации (например, казенные учреждения) к организациям, осуществляющим приносящую доход</p>	<p>Согласно пункту 3 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, если помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления либо на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления, такой земельный участок может быть предоставлен этим лицам в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.</p> <p>При этом размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, в случае заключения договора аренды земельного участка с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления, определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка (пункт 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации).</p> <p>Размер обязательства по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка, должен быть соразмерен</p>

	<p>деятельность. В описанных ситуациях с государственными и муниципальными учреждениями, которые финансируются за счет бюджетных средств, необходимо заключение договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, что предполагает оплату использования земельного участка. Данное нововведение приведет к увеличению расходов соответствующих бюджетов на обеспечение содержания подведомственных учреждений и требует разъяснения.</p>	<p>долям в праве на здание, сооружение или помещения в них.</p> <p>Таким образом, положение государственных и муниципальных учреждений не ухудшается в связи с введением указанной нормы.</p>
60.	<p>Одним из изменений в Земельном кодексе Российской Федерации в редакции Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ является установление возможности обращения любого из заинтересованных правообладателей здания, сооружения или помещения в нем за оформлением договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора.</p> <p>При этом в течение тридцати дней со дня получения указанного заявления от одного из правообладателей здания, сооружения или помещений в них уполномоченный орган направляет иным правообладателям здания, сооружения или помещений в них, имеющим право на заключение договора аренды земельного участка, подписанный проект договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора.</p> <p>Вместе с тем на практике определить всех собственников помещений в здании, находящемся на земельном участке, представляется затруднительным, поскольку для получения данной информации из Росреестра необходимо направить запрос, содержащий кадастровые номера таких помещений.</p> <p>Учитывая существующую вероятность отсутствия таких помещений в государственном кадастре недвижимости, определение собственников таких помещений не представляется возможным, что влечет за собой</p>	<p>Согласно пункту 6 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации любой из заинтересованных правообладателей здания, сооружения или помещений в них вправе обратиться самостоятельно в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду.</p> <p>При этом договор аренды земельного участка в случаях, предусмотренных пунктами 2 – 4 указанной статьи, заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор аренды иных правообладателей здания, сооружения или помещений в них (пункт 9 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации).</p> <p>Договор аренды земельного участка заключается с лицами, которые подписали этот договор аренды и представили его в уполномоченный орган в установленный срок.</p> <p>Отмечаем, что сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, предоставляются в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, соответствующего запроса, также уполномоченный орган при реализации положений статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации вправе использовать</p>

<p>невозможность реализации данной нормы.</p> <p>Кроме того, подготовка договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора в соответствии с указанной нормой подразумевает указание в нем всех сторон (собственников помещений), таким образом, при непредставлении направленного проекта договора в уполномоченный орган хотя бы одной из сторон влечет за собой невозможность заключения такого договора и с остальными лицами, подписавшими проект договора и представившими его в уполномоченный орган, а также осуществление его государственной регистрации, и, как следствие, невозможность реализации предусмотренных законопроектом норм, а также нарушение прав добросовестных собственников помещений.</p>	<p>сведения из любых законных источников о правообладателях недвижимости.</p> <p>В случае если, правообладатели здания, сооружения или помещения в них, не представили в уполномоченный орган подписанный договор аренды земельного участка, уполномоченный орган вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить такой договор аренды земельного участка (пункт 7 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации).</p> <p>Согласно пункту 1 статьи 26 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Федеральный закон № 122-ФЗ) в случае передачи в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка, занятого зданием, сооружением, которые принадлежат нескольким лицам или помещения, в которых принадлежат нескольким лицам, с заявлением о государственной регистрации договора аренды такого земельного участка может обратиться одно из лиц, выступающих на стороне арендатора, или арендодатель.</p> <p>Таким образом, положениями Земельного кодекса Российской Федерации и Федерального закона № 122-ФЗ предусмотрена возможность заключения договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора с лицами, которые подписали этот договор аренды и представили его в уполномоченный орган в установленный срок, а также возможность государственной регистрации такого договора аренды земельного участка.</p> <p>Считаем необходимым обратить внимание, что в соответствии со статьей 7 Закона № 122-ФЗ и статьей 14</p>
---	--



		<p>Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости являются общедоступными.</p>
61.	<p>В соответствии с положением пункта 2 статьи 39.6 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ установлен ограниченный перечень оснований для предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.</p> <p>Вместе с тем указанный перечень оснований не содержит ссылок на иные федеральные законы, в соответствии с которыми земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, также могут предоставляться без проведения торгов юридическим лицам, а именно: Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Закон Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации».</p> <p>В связи с чем возникает правовая неопределенность и, как следствие, нарушение прав юридических лиц на предоставление земельных участков в аренду без торгов, гарантированное вышеуказанными федеральными законами.</p> <p>Кроме того, подпунктом 4 пункта 2 статьи 39.6 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без</p>	<p>По основаниям предусмотренным подпунктом 4 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации допускается предоставление земельных участков для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, в том числе не относящихся к объектам федерального, регионального или местного значения.</p> <p>Определение юридических лиц, уполномоченных на размещение таких объектов, осуществляется без ограничений, за исключением случаев размещения таких объектов в соответствии с государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъектов Российской Федерации, адресными инвестиционными программами, а также при размещении объектов, которые подпадают под положения Федерального закона от 17 августа 1995 г. № 147-ФЗ «О естественных монополиях».</p> <p>Основными условиями размещения объектов федерального, регионального или местного значения являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- соответствие приоритетам и целям, определенным в прогнозах и программах социально-экономического развития Российской Федерации, а также приоритетам и целям, поставленным соответствующими государственными и муниципальными программами;</li> <li>- размещение таких объектов предусмотрено</li> </ul>

	<p>проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам для размещения:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи;</li> <li>2) нефтепроводов;</li> <li>3) объектов федерального, регионального или местного значения.</li> </ol> <p>В связи с чем в целях исключения неоднозначного толкования вышеуказанного положения, прошу представить позицию Минэкономразвития России по вопросу о возможности заключения договоров аренды земельных участков по вышеуказанному основанию (подпункт 4 пункта 2 статьи 39.6 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ) для размещения объектов, включенных в каждую из вышеуказанных групп.</p>	<p>соответствующими документами территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.</p> <p>Что касается Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 43-ФЗ), то его положения применяются как особенности по отношению к Земельному кодексу Российской Федерации (статья 13 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).</p> <p>Так, согласно пункту 1 статьи 13 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», резервирование земель, изъятие недвижимого имущества для государственных нужд, образование и предоставление земельных участков, установление сервитутов и другие отношения, которые возникают в связи с размещением объектов и к которым применяются положения Федерального закона № 43-ФЗ, регулируются Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом № 43-ФЗ, если иное не предусмотрено Федеральным законом № 43-ФЗ.</p>
62.	<p>В статье 1 Федерального закона № 171-ФЗ используется понятие «для размещения объекта», которое, по нашему мнению, имеет неоднозначное толкование. Оно может означать:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для строительства объекта;</li> </ul>	<p>Понятие «размещение» подразумевает собой строительство, реконструкцию и (или) эксплуатацию объекта капитального строительства (подпункт 7 пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации»).</p>

	<p>- для эксплуатации объекта; - для строительства и эксплуатации объекта.</p> <p>Учитывая, что неправильное определение значения указанного понятия может привести к нарушениям при предоставлении земельных участков и определении размера арендной платы за использование земельных участков, считаем необходимым внести ясность в положения Федерального закона № 171-ФЗ, содержащие это понятие.</p>	
63.	<p>В соответствии с подпунктом 17 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки предоставляются без торгов религиозным организациям, казачьим обществам, внесенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации (далее - казачьи общества), для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ на территории, определенной в соответствии с законами субъектов Российской Федерации.</p> <p>Законом субъекта Российской Федерации должна определяться территория для сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ, либо территория для осуществления сельскохозяйственного производства в целом?</p>	<p>Исходя из положений подпункта 17 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок предоставляется казачьим обществам, если его разрешенное использование позволяет вести сельскохозяйственное производство.</p> <p>Отмечаем, что постановление Правительства Российской Федерации от 8 июня 1996 г. № 667 «Об утверждении Положения о порядке формирования целевого земельного фонда для предоставления земель казачьим обществам, включенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации, и режиме его использования» признано утратившим силу (постановление Правительства Российской Федерации от 22 октября 2014 г. № 1090).</p> <p>В этой связи порядок определения территорий создаваемых в целях сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ может быть установлен законом субъекта Российской Федерации.</p>
64.	<p>При решении вопроса о необходимости применения ст. 39.20 Земельного кодекса РФ «Особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здание, сооружение» какие критерии</p>	<p>Исходя из пункта 2 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации под неделимым земельным участком понимается земельный участок, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам.</p>

	<p>должны использоваться при проверке делимости, либо неделимости земельного участка и кем должна осуществляться такая проверка?</p>	<p>Требования к образуемым и измененным земельным участкам установлены статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которой не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости, а также образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, в том числе требования, касающиеся предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков.</p> <p>Согласно пункту 16 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации одним из оснований для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка является разработка схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации требований к образуемым земельным участкам.</p> <p>Таким образом, вопрос соблюдения требований к образуемым земельным участкам, рассматривается органом государственной власти или органом местного самоуправления на стадии подготовки схемы расположения земельного участка.</p>
65.	<p>Пунктом 6 статьи 39.14 Земельного кодекса РФ устанавливается, что предоставление земельного участка без проведения торгов в порядке реализации гражданами права</p>	<p>Согласно пункту 6 статьи 39.14 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельного участка без проведения торгов в порядке реализации</p>

	<p>на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков осуществляется однократно. Означает ли данное положение однократность предоставления земельного участка по каждому из существующих у гражданина льготных оснований, либо данной нормой закрепляется возможность предоставления земельного участка единой и только по одному из имеющихся у гражданина льготному основанию?</p>	<p>гражданами права на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков осуществляется однократно.</p> <p>Понятия «первоочередной» и «внеочередной» не раскрываются федеральным законодательством и, по мнению Департамента недвижимости, являются равнозначными.</p> <p>Если гражданин имеет право на первоочередное или внеочередное приобретение земельного участка по нескольким основаниям, установленным законодательством Российской Федерации, этот гражданин вправе получить земельный участок только по одному из установленных оснований.</p>
66.	<p>В соответствии с пунктом 3 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ в случае, если до дня вступления в силу указанного федерального закона органом государственной власти или органом местного самоуправления утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории в целях его предоставления для целей, не связанных со строительством и (или) с эксплуатацией зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется в соответствии со статьей 34 Кодекса (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу указанного федерального закона), но не позднее 1 января 2018 года.</p> <p>Из анализа данной нормы, во-первых, не ясно, что делать с заявками, поданными до 01.03.2015, схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории по которым не утверждена, однако на момент подачи заявления действовало законодательство, позволяющее оформить земельный</p>	<p>Статьей 34 Закона № 171-ФЗ установлен ряд переходных положений, в том числе в части принятия уполномоченным органом решений в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона № 171-ФЗ.</p> <p>Как следует из части 3 статьи 34 Закона № 171-ФЗ, юридические последствия в виде обязанности уполномоченного органа предоставить заинтересованному лицу земельный участок, предназначенный для целей, не связанных со строительством и (или) с эксплуатацией зданий, сооружений, возникают только при наличии утвержденной схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.</p> <p>Кроме того, отмечаем, что переходные положения, установленные частью 3 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные</p>

	<p>участок. Полагаем, что придание обратной силы Федеральному закону от 23.06.2014 № 171-ФЗ может привести к массовым обращениям в Конституционный Суд Российской Федерации.</p> <p>Во-вторых, не ясно, применяется ли указанное правило в случае, если земельный участок, поставленный на кадастровый учет (соответственно, схема утверждена), находится в аренде и заявитель обратился с заявлением о выкупе. Буквальное толкование данной нормы позволяет в описанном случае предоставить земельный участок в соответствии со старой редакцией статьи 34 Кодекса.</p> <p>В связи с этим просим дать разъяснения о порядке применения пункта 3 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ.</p>	<p>законодательные акты Российской Федерации» распространяются на вновь образуемые земельные участки, предоставляемые для целей, не связанных со строительством и (или) с эксплуатацией зданий, сооружений.</p>
67.	<p>В соответствии с действующей редакцией пункта 5 статьи 28 Кодекса предоставление земельных участков в собственность юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации.</p> <p>Законом субъекта РФ предусмотрена возможность предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства проблемных объектов бесплатно в собственность юридических лиц - победителей конкурса по отбору организаций в целях завершения строительства проблемных объектов, перечень которых определен Правительством субъекта РФ, удовлетворения прав требований участников долевого строительства, включенных в реестр участников долевого строительства многоквартирных домов (обманутых дольщиков) на территории Самарской области.</p> <p>В период с марта 2013 года по настоящее время</p>	<p>С 1 марта 2015 года вступил в силу Федеральный закон от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 171-ФЗ), которым статья 28 Земельного кодекса Российской Федерации была признана утратившей силу.</p> <p>В результате с указанной даты региональные законы, предусматривающие предоставление земельных участков из публичной собственности застройщикам, взявшим на себя обязательства по завершению строительства многоквартирных домов, либо строительству иного жилья пострадавшим участникам долевого строительства, в целях компенсации затрат таких застройщиков, не соответствуют земельному законодательству Российской Федерации и подлежат признанию утратившими силу или приведению в соответствие с новой редакцией Земельного кодекса Российской Федерации.</p>

<p>проведено 11 конкурсов по отбору организаций в целях завершения строительства проблемных объектов, новым застройщикам передано 15 строительных площадок и 8 компенсационных земельных участков, удовлетворены права требований более 900 граждан - участников долевого строительства.</p> <p>Однако вступление в силу с 01.03.2015 изменений в Кодекс в части установления ограничения по бесплатному предоставлению юридическим лицам земельных участков не позволит завершить процесс урегулирования ситуации с гражданами, пострадавшими от действий недобросовестных застройщиков, посредством передачи проблемных площадок новым застройщикам.</p>	<p>Одной из целей принятия Федерального закона № 171-ФЗ была необходимость унификации на федеральном уровне всех случаев предоставления земельных участков из публичной собственности без торгов и исключения злоупотреблений при установлении дополнительных случаев региональными законами.</p> <p>Указанная цель была достигнута за счет либо непосредственного перечисления оснований для предоставления участка без торгов (например, предоставление в аренду без торгов земельного участка лицу с которым заключено концессионное соглашение, договор о развитии застроенной территории), либо за счет установления границ предоставления земельных участков без торгов, в рамках которых, в том числе, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации могут быть установлены свои критерии, случаи или основания (например, предоставление земельного участка гражданам, имеющим трех и более детей, в случае и в порядке, которые установлены органами государственной власти субъектов Российской Федерации).</p> <p>Учитывая изложенное, внесение в Земельный кодекс Российской Федерации изменения, направленного на наделение субъектов Российской Федерации правом самостоятельно устанавливать дополнительные случаи предоставления участков без каких-либо ограничений не в полной мере соответствует концепции Земельного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона № 171-ФЗ.</p> <p>Дополнительно сообщаем, что Земельный кодекс Российской Федерации в действующей редакции предусматривает возможности для обеспечения жилыми помещениями граждан, чьи денежные средства</p>
--	---

		<p>привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.</p> <p>Так, согласно подпункту 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование некоммерческим организациям, предусмотренным законом субъекта Российской Федерации и созданным субъектом Российской Федерации в целях жилищного строительства для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных федеральным законом, указом Президента Российской Федерации, нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации, законом субъекта Российской Федерации, в целях строительства указанных жилых помещений на период осуществления данного строительства.</p> <p>Таким образом, субъектом Российской Федерации может быть создана некоммерческая организация, или которой будет являться обеспечения жильем граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.</p>
68.	<p>С 1 марта 2015 года вступили в силу новые положения Земельного кодекса РФ, в частности, подпункты 6, 7 пункта 2 ст.3910, в соответствии с которыми субъекты Российской Федерации вправе своими законами предоставлять гражданам в безвозмездное пользование земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности.</p> <p>Порядок предоставления в безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов</p>	<p>В соответствии с подпунктами 6 и 7 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование гражданину для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, на срок не более чем шесть лет, а также для индивидуального жилищного</p>



установлен статьей 39.14 Земельного кодекса РФ. Пункт 7 указанной нормы содержит перечень оснований, когда положения данной статьи не применяются. В данном пункте отсутствуют случаи по предоставлению земельных участков в безвозмездное пользование в соответствии с законами субъектов РФ. Поэтому можно сделать вывод, что на указанные случаи распространяется вся норма статьи 39.14 Земельного кодекса РФ без исключения, в том числе и пункт 8.

Отсылочная норма пункта 8 данной статьи указывает, что предоставление земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта (за исключением случаев, если в соответствии с федеральными законами или законами субъекта Российской Федерации предусмотрено право отдельных категорий граждан на приобретение земельных участков для указанных целей в первоочередном или внеочередном порядке), гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления его деятельности осуществляется с учетом особенностей, установленных 18 статьей 39 Земельного кодекса РФ. В соответствии с формулировкой подпункта 7 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса РФ субъект РФ, определяя перечень специальностей, работа по которым дает право гражданам получить земельные участки в безвозмездное пользование, не устанавливает первоочередность и внеочередность их получения. Таким образом, указанные случаи под исключение пункта 8 статьи 39.14 Земельного кодекса РФ не попадают. Также формулировка указанного пункта не позволяет однозначно сделать вывод о неприменении особенностей, установленных статьей 39.18 Земельного кодекса РФ, к отношениям по

строительства или ведения личного подсобного хозяйства в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, гражданам, которые работают по основному месту работы в таких муниципальных образованиях по специальностям, установленным законом субъекта Российской Федерации, на срок не более чем шесть лет.

Следует отметить, что Земельным кодексом Российской Федерации не предусматривается возможность предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на праве безвозмездного пользования на торгах, что позволяет сделать вывод о том, что предоставление земельного участка в случаях, предусмотренных подпунктами 6 и 7 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, осуществляется без проведения торгов.

Основания для отказа в предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов предусматриваются статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

<p>предоставлению земельных участков в безвозмездное пользование.</p> <p>Норма статьи 39.18 Земельного кодекса РФ не уточняет, на каком праве предоставляются земельные участки, а содержит указание лишь на их целевое назначение. В связи с этим можно предположить, что данная статья распространяется и на предоставление земельных участков для безвозмездного пользования. Устанавливая особенности предоставления земельных участков для указанных целей, статья 39 предполагает, что испрашиваемые земельные участки подпадают под процедуру проведения аукциона, если после опубликования соответствующей информации от иных заинтересованных граждан поступили заявления о намерении участвовать в аукционе.</p> <p>Таким образом, граждане, работающие по специальностям, определенным законом субъекта РФ (например, медицинские работники), и имеющие право на получение участка в безвозмездное пользование не смогут их получить в безвозмездное пользование в случае поступления заявлений от иных заинтересованных граждан, а орган местного самоуправления обязан будет организовать проведение аукциона.</p> <p>Представляется, что в таком случае право граждан на безвозмездное получение земельного участка, установленное законом субъекта РФ, фактически не будет реализовано и останется лишь декларативным.</p> <p>Кроме того, при установлении субъектом РФ муниципальных образований, в которых земельные участки предоставляются гражданам для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в безвозмездное пользование может возникнуть ситуация, когда граждане обратятся с</p>	<p>Федерации. Согласно подпункта 15 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Как предусмотрено подпунктом 2 пункта 2 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении о предоставлении земельного участка в числе прочего указывается информация о праве граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств, заинтересованных в предоставлении земельного участка для соответствующих целей, в течение тридцати дней соответственно со дня опубликования и размещения извещения подавать заявление о намерении участвовать в аукционе по продаже такого земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка.</p> <p>Таким образом, в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации осуществляется предоставление земельных участков без проведения торгов только в аренду или в собственность за плату.</p> <p>В отношении возможности приобретения земельных участков гражданами, обладающими правом на предоставление земельных участков в безвозмездное</p>
--	--

<p>просьбой переоформить существующее право аренды на используемые земельные участки на право безвозмездного пользования.</p> <p>В целях единообразного применения норм Земельного кодекса РФ прошу Вас ответить на следующие вопросы:</p> <p>1) применяется ли статья 39 Земельного кодекса РФ к правоотношениям по предоставлению земельных участков в безвозмездное пользование гражданам на основании подпунктов 6, 7 пункта 2 ст.3910 Земельного кодекса РФ;</p> <p>2) распространяется ли пункт 8 статьи 3914 Земельного кодекса РФ только на правоотношения по предоставлению земельных участков в собственность, аренду или на все правоотношения, в том числе по предоставлению в безвозмездное пользование;</p> <p>3) каким образом должна быть урегулирована ситуация, когда гражданин, имеющий право получить земельный участок в безвозмездное пользование на основании законов субъекта РФ, но обладающий им на праве аренды, подает заявление о расторжении договора аренды и о предоставлении такого земельного участка в безвозмездное пользование (п.2 ст. 39.16 ЗК РФ предусматривает соответствующее исключение из оснований для отказа в предоставлении земельного участка).</p>	<p>пользование по основаниям, предусмотренным подпунктах 6 и 7 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, которым такие земельные участки ранее предоставлены в аренду сообщаем, что в соответствии с подпунктом 2 статьи 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды, за исключением случаев, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратился обладатель данных прав или подано заявление о предоставлении земельного участка в соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Таким образом, в случае, если с заявлением о предоставлении земельного участка на праве безвозмездного пользования обратился арендатор этого земельного участка, данному лицу не может быть отказано в предоставлении этого земельного участка в безвозмездное пользование, за исключением случаев, если имеются иные основания для отказа, предусмотренные статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации.</p> <p>При этом предоставление такого земельного участка должно осуществляться по правилам, предусмотренным статьей 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации, а заключение соответствующего договора безвозмездного пользования земельным участком возможно после</p>
---	---

		расторжения договора аренды такого земельного участка.
69.	<p>Статьей 39.5 Земельного кодекса РФ (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ) предусмотрено предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в собственность бесплатно религиозной организации, имеющей в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения, расположенные на таком земельном участке, на основании решения уполномоченного органа.</p> <p>В соответствии с пп. 1 п. 2 ст. 39.15 Земельного кодекса РФ приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.01.2015 № 1 утвержден перечень документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов (далее - Перечень документов).</p> <p>Согласно п. 12 Перечня документов в целях приобретения права собственности на земельный участок в соответствии со ст. 39.5 Земельного кодекса РФ религиозная организация предоставляет, в том числе документ, удостоверяющий (устанавливающий) права заявителя на здание, сооружение, если право на такое здание, сооружение не зарегистрировано в ЕГРП, кадастровый паспорт здания, сооружения, расположенного на испрашиваемом земельном участке.</p> <p>Положениями ст. 39.10 Земельного кодекса РФ также предусмотрена возможность предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в безвозмездное пользование религиозным организациям для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения на срок до десяти лет.</p>	<p>В соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование религиозным организациям для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения на срок до десяти лет.</p> <p>Понятие «размещение» подразумевает собой строительство, реконструкцию и (или) эксплуатацию объекта капитального строительства (подпункт 7 пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации)).</p> <p>Таким образом, предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в безвозмездное пользование религиозной организации в соответствии со статьей 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации возможно, в том числе в целях строительства зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения.</p> <p>Порядок предоставления в безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов установлен статьями 39.14 и 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Документы, предусмотренные пунктом 73 Перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 12 января 2015 г. № 1 (далее – Перечень), в том числе документы, удостоверяющие (устанавливающие) права заявителя на здание, сооружение, если право на такое здание, сооружение не зарегистрировано в ЕГРП,</p>

	<p>Таким образом, предоставление земельного участка в безвозмездное пользование религиозной организации в соответствии со ст. 39.10 Земельного кодекса РФ подразумевает, в том числе предоставление свободного земельного участка в целях строительства на нем зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения.</p> <p>В связи с изложенным, в целях реализации положений ст. 39.10 Земельного кодекса РФ и приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.01.2015 № 1 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов» просим разъяснить:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- возможно ли на основании пп. 3 п. 2 ст. 39.10 Земельного кодекса РФ предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в безвозмездное пользование религиозной организации в целях строительства зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения на срок до десяти лет;</li> <li>- какой перечень документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, должен быть предоставлен религиозной организацией в обозначенном случае.</li> </ul>	<p>кадастровый паспорт здания, сооружения, расположенного на испрашиваемом земельном участке необходимы в случае предоставления земельного участка для эксплуатации существующего объекта капитального строительства.</p> <p>В случае строительства объекта недвижимого имущества (здания, сооружения) указанные документы, предусмотренные пунктом 73 Перечня не требуются.</p> <p>К заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка прилагаются документы, предусмотренные пунктом 2 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации (в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению), при наличии сформированного земельного участка к заявлению о предоставлении земельного участка прилагаются документы, предусмотренные пунктом 2 статьи 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации.</p>
70.	<p>Пунктом 2 статьи 39.1 новой редакции Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев:</p>	<p>Согласно пункту 2 статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3</p>

<p>заклучения договоров аренды таких земельных участков без проведения торгов;</p> <p>проведения аукционов по продаже земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения о предоставлении земельных участков для указанных целей заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе (опубликование такого извещения осуществляется в случае поступления заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для указанных целей).</p> <p>Одновременно пункт 1 статьи 39.3 новой редакции Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает, что продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев их продажи без проведения торгов, а пункт 3 статьи 39.11 новой редакции Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает возможность образования земельного участка для его продажи путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления.</p> <p>В это связи просим разъяснить следующее:</p> <p>1) что подразумевает собой формулировка «...в соответствии с основным видом разрешенного</p>	<p>Земельного кодекса Российской Федерации, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Пунктом 13 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что строительство - это создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).</p> <p>Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 (далее – Классификатор).</p> <p>Описание видов разрешенного использования земельных участков отражены в Классификаторе, в том числе виды разрешенного использования, которые предусматривают размещение объектов капитального строительства.</p> <p>Понятие «размещение объектов капитального строительства» подразумевает собой строительство, реконструкцию и (или) эксплуатацию объекта капитального строительства.</p> <p>Таким образом, продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство (создание зданий, строений, сооружений), не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.</p>
---	---

	<p>использования, которых предусмотрено строительство зданий, сооружений...» (основные виды разрешенного использования указанные в градостроительных регламентах, содержащихся в составе правил землепользования и застройки городских округов, (поселений), либо вид разрешенного использования, указанный в кадастровом паспорте земельного участка, либо вид разрешенного использования, содержащийся в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540);</p> <p>2) продажа каких земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства по итогам аукционов будет возможна с 01 марта 2015 г.</p>	<p>Пунктом 1 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации установлены общие положения регулирующие случаи продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.</p> <p>Положения пункта 2 статьи 39.1 и пункта 1 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации применяются в совокупности и не являются взаимоисключающими.</p>
71.	<p>Пунктом 6 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ) предусмотрена возможность обращения за приобретением земельного участка в аренду не всех (как было ранее), а любого из правообладателей здания, сооружения или помещений в них. Согласно вышеуказанной норме в течение тридцати дней со дня получения заявления от одного из правообладателей здания, сооружения или помещений в них уполномоченный орган должен направить иным правообладателям здания, сооружения или помещений в них, имеющим право на заключение договора аренды земельного участка, подписанный проект договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора.</p> <p>Однако в значительном количестве случаев органу местного самоуправления неизвестны все собственники (правообладатели) зданий, сооружений, расположенных на земельном участке. Например, подобная информация</p>	<p>Согласно пункту 6 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ) любой из заинтересованных правообладателей здания, сооружения или помещений в них вправе обратиться самостоятельно в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду.</p> <p>Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора заключается с лицами, которые подписали такой договор и представили его в уполномоченный орган в течение тридцати дней со дня направления проекта такого договора.</p> <p>Подготовка проекта договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора возможно с приложениями, в которых отдельно можно отразить каждого арендатора земельного участка.</p>

отсутствует и не будет предоставлена органами Росреестра, если право на такое здание, сооружение в соответствии с законодательством Российской Федерации признается возникшим независимо от его регистрации в Едином государственном реестре прав, то есть возникло до 31.01.1998, а именно до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» или если имущество было унаследовано. Поскольку до 31.01.1998 органами, производящими регистрацию права собственности на недвижимое имущество, являлись органы БТИ, сведения о правах, возникших до вышеуказанной даты, запрашиваются в ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ». Срок ответа на запросы согласно законодательству составляет тридцать дней, следовательно, муниципальная услуга не может быть оказана в срок, указанный в пункте 6 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ).

В соответствии со статьей 5 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, утвержденных Верховным Советом Российской Федерации 11.02.1993 № 4462-1, нотариусу при исполнении служебных обязанностей, запрещается разглашать сведения, оглашать документы, которые стали им известны в связи с совершением нотариальных действий. Сведения (документы) о совершенных нотариальных действиях могут выдаваться только лицам, от имени или по поручению которых совершены эти действия. Сведения о совершенных нотариальных действиях выдаются только по требованию суда, прокуратуры, органов следствия в связи с находящимися в их производстве уголовными,

Договор аренды земельного участка в указанном случае, заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор аренды иных правообладателей здания, сооружения или помещений в них.

Срок обращения уполномоченного органа в суд с требованием о понуждении правообладателей здания, сооружения или помещений в них, не представивших в уполномоченный орган подписанного договора аренды земельного участка, заключить этот договор аренды составляет три месяца.

Изменения, предусмотренные пунктом 6 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ) в части заключения договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора с условием вступления в этот договор аренды иных правообладателей здания, сооружения или помещений учтены в Федеральном законе от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Что касается выявления правообладателей зданий, сооружений или помещений, в случае если право на такое здание, сооружение или помещение в соответствии с законодательством Российской Федерации признается возникшим в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отмечаем, что с 1 января 2013 г. на всей территории Российской Федерации осуществляется государственный кадастровый учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, и положения нормативных



<p>гражданскими или административными делами, а также по требованию судебных приставов-исполнителей.</p> <p>Федеральным законодательством не предусмотрена возможность предоставления нотариусом вышеуказанных сведений органу местного самоуправления. Следовательно, в случае наследования недвижимого имущества информация о наследниках органом местного самоуправления не будет получена.</p> <p>Также у органа местного самоуправления отсутствуют сведения о регистрации граждан по месту жительства и паспортных данных физических лиц, которые необходимы для подготовки проекта договора аренды и его направления заинтересованным лицам в порядке, предусмотренном статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ). В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 27.06.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» персональные данные подлежат распространению только с согласия их владельца.</p> <p>В соответствии со статьей 3 закона Российской Федерации от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции, ведет базовый государственный информационный ресурс регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации (база данных), содержащий в себе информацию, полученную от граждан, федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации и иных полномочных органов,</p>	<p>правовых актов в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства с указанной даты не применяются (пункт 8 статьи 47 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Федеральный закон № 221-ФЗ).</p> <p>Сведения о ранее учтенных объектах недвижимости в организациях по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации включаются в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости в сроки и в порядке, установленные приказом Минэкономразвития России от 11 января 2011 г. № 1 «О сроках и Порядке включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости».</p> <p>Также отмечаем, что постановление Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства» признано утратившей силу постановлением Правительства Российской Федерации от 27 июня 2013 г. № 546.</p> <p>Кроме того, выявление правообладателей зданий, сооружений или помещений использующих земельные участки без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю возможно в рамках муниципального земельного контроля.</p>
---	---

	<p>органов местного самоуправления, а также учреждений, осуществляющих регистрацию и снятие граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания. Информация, содержащаяся в базе данных, предоставляется органам государственной власти и органам местного самоуправления в случаях, когда это необходимо для осуществления ими своих полномочий, в том числе для предоставления государственных и муниципальных услуг. Адресно-справочная информация, а именно информация о регистрационном учете граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства, запрашивается в соответствующем федеральном органе. Срок ответа на запрос также составляет тридцать дней.</p> <p>Кроме того, в соответствии с пунктом 1 статьи 160 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами. В случае направления подписанного проекта договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора одновременно нескольким правообладателям здания, сооружения или помещений в них, каждым из них будет подписан свой экземпляр договора, а единый документ, подписанный всеми арендаторами, будет отсутствовать, что не позволит осуществить государственную регистрацию права аренды.</p>	
72.	<p>В каком порядке предоставляются земельные участки государственным и муниципальным учреждениям.</p>	<p>Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование лицам, указанным в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации осуществляется в порядке, установленном статьями 39.14 и 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации.</p>

		<p>Федерации, с учетом положений статьи 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Перечень документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, утвержден приказом Минэкономразвития России от 12 января 2015 г. № 1.</p>
73.	<p>В соответствии с положениями ЗК РФ, законами субъектов Российской Федерации предусмотрено регулирование отдельных правоотношений при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на территории субъекта (п. 6-8 ст.39.5, п. 3, 14, 17 п. 2 ст.39.6, п. 6, 7, 15 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ).</p> <p>С целью дальнейшего правоприменения установленных законами субъектов Российской Федерации положений возникает вопрос, будут ли распространяться устанавливаемые этими законами нормы на земли, находящиеся в федеральной собственности.</p>	<p>Исходя из положений статей 39.5, 39.6, 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации в указанных случаях осуществляется предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.</p> <p>Исключений из данного правила Земельный кодекс Российской Федерации не содержит.</p> <p>Таким образом, в случае принятия соответствующего закона субъекта Российской Федерации соответствующие лица будут иметь возможность приобретать для соответствующих целей земельные участки, находящиеся, в том числе и федеральной собственности.</p> <p>Вместе с тем, обращаем Ваше внимание, что с 1 марта 2015 года вступили в силу положения главы V<sup>5</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми Российская Федерация обязана передать в муниципальную собственность либо в государственную собственность субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, за исключением земельных участков, которые необходимы для реализации государственных полномочий Российской Федерации в различных сферах (случаи, указанные в пункте 2 статьи 39<sup>30</sup> Земельного кодекса Российской Федерации).</p>

74.	<p>В редакции Земельного кодекса Российской Федерации до 01.03.2015 года существовала статья 34, регулировавшая порядок предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством. В соответствии с данным порядком в средствах массовой информации публиковались информационные сообщения о планируемом предоставлении земельных участков, и в случае поступления заявок от иных заинтересованных лиц, возникала обязанность проведения аукционов. Среди информационных сообщений, сделанных до 01.03.2015, были сообщения в отношении земельных участков для целей огородничества.</p> <p>В соответствии с действующей редакцией Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для целей огородничества допускается без проведения аукционов (подпункт 19 пункта 2 статьи 39.6). Сохраняется ли с 01.03.2015 обязанность по проведению аукционов в отношении земельных участков, предназначенных для огородничества, публикации по которым были сделаны до 01.03.2015, и в отношении которых поступили заявления о предоставлении от иных лиц.</p>	<p>Согласно пункту 3 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 171-ФЗ) в случае, если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона органом государственной власти или органом местного самоуправления утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории в целях его предоставления для целей, не связанных со строительством и (или) с эксплуатацией зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), но не позднее 1 января 2018 года.</p> <p>Статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона № 171-ФЗ не предусмотрена процедура проведения торгов при предоставлении земельных участков для целей не связанных со строительством, что подтверждается сложившейся судебной практикой.</p> <p>Так, в частности, Верховный Суд Российской Федерации в определении от 24 марта 2010 года № 5-Г10-14 отметил, что «...суд обоснованно признал несостоятельным довод заявителя о противоречии положений оспариваемого постановления правительства Москвы, предусматривающих предоставление земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, в краткосрочную аренду под размещение металлических</p>
-----	--	---

		<p>тентов типа «ракушка» и «пенал» без проведения торгов (конкурсов, аукционов) части 3 статьи 8 Закона города Москвы от 19 декабря 2007 года № 48 «О землепользовании в городе Москве» и статье 34 Земельного кодекса Российской Федерации, которая проведение торгов (конкурсов, аукционов) не устанавливает».</p> <p>Таким образом, проведение торгов по продаже земельных участков, предназначенных для целей, не связанных со строительством до 1 марта 2015 года не предусматривалось.</p>
75.	<p>В соответствии с подпунктом 19 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предполагается возможность предоставления земельного участка для целей ведения огородничества, сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных без проведения аукционов.</p> <p>Возникает ли у органа местного самоуправления обязанность по проведению аукционов в отношении указанных участков, в случае поступления в их адрес заявлений об их предоставлении более чем от одного лица с разницей в сроках поступления заявлений менее одного месяца? В случае если обязанность проведения аукциона не возникает, по какому принципу должен быть определен приоритет в предоставлении участков?</p>	<p>Пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации установлены случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов, в связи с чем ни при каких условиях в этих случаях предоставление земельного участка не может осуществляться на торгах на право заключения договора аренды таких земельных участков.</p> <p>Рассмотрение заявлений о предоставлении земельных участков осуществляется в порядке их поступления (пункт 4 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации).</p>
76.	<p>В соответствии с подпунктом 6 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до трех лет в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта либо на срок, указанный в пункте 9 настоящей статьи, в случае, если право</p>	<p>Применение положений подпункта 6 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ возможно, в случае если на объект незавершенного строительства зарегистрировано право собственности гражданина.</p> <p>Отмечаем, что на дачных земельных участках, строительство объектов недвижимости осуществляется без разрешения на строительство (часть 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), в</p>

<p>собственности на объект незавершенного строительства приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.</p> <p>Распространяется ли указанная норма в отношении земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства в черте населенных пунктов и дачных участков, на которых расположены недостроенные жилые дома.</p>	<p>связи с чем возможность осуществления регистрации права собственности на объект незавершенного строительства, расположенный на дачном земельном участке, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не предусматривается.</p> <p>В соответствии с пунктом 1 статьи 239<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом, в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов.</p> <p>Таким образом, в случае, если земельный участок для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства приобретен на торгах и на таком земельном участке расположен объект незавершенного строительства, такой объект незавершенного строительства может быть изъят по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 239<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с истечением срока действия договора аренды. Вместе с тем, отмечаем, что в соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка заключается на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах</p>
---	---

		<p>населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.</p> <p>По мнению Минэкономразвития России, двадцатилетний срок аренды является достаточным для завершения строительства на земельных участках, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта.</p> <p>В отношении земельных участков, предоставленных для ведения дачного хозяйства сообщаем, что в соответствии с подпунктом 2 пункта 3 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства, такой гражданин обладает правом на заключение нового договора аренды без проведения торгов.</p>
77.	<p>Для ИЖС земельные участки населению могут и продавать в собственность, и сдавать в аренду (максимальный срок 20 лет). Кто выбирает, какой способ выбрать, купить или взять в аренду? Сам гражданин или это право муниципалитета определиться, продать участок или сдать в аренду?</p>	<p>Порядок предоставления гражданам земельных участков для индивидуального жилищного строительства урегулирован положениями статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации. В соответствии с подпунктом 7 пункта 1 статьи 39.15 и подпунктом 5 пункта 1 статьи 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка или в заявлении о предоставлении земельного участка указывается вид права, на котором заявитель желает приобрести земельный участок, в том числе для индивидуального жилищного строительства.</p> <p>Таким образом, в случае, если в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации после опубликования и размещения извещения, предусмотренного подпунктом 1 пункта 1 данной статьи,</p>

		<p>не поступят заявления иных лиц, вид права, на котором предоставляется земельный участок, выбирается исходя из сведений, содержащихся в заявлении гражданина.</p> <p>В случае поступления заявления иных лиц исходя из положений подпункта 2 пункта 7 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.</p>
78.	В случае если земельный участок оформляется в аренду под ИЖС, кто определяет срок аренды? Муниципалитет или сам гражданин?	<p>В соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка заключается 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.</p>
79.	Информацию обо всех свободных земельных участках муниципалитеты будут направлять в Росреестр. Будет ли выкладываться эта информация на публичной кадастровой карте?	<p>В соответствии с подпунктом 17 пункта 1 Состав сведений кадастровых карт, утвержденного приказом Минэкономразвития России на публичных кадастровых картах в числе прочего отражается информация о том, что земельные участки свободны от прав третьих лиц (для земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных физическим или юридическим лицам).</p> <p>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, об образовании земельных участков. В публичных кадастровых картах, в том числе отражаются границы территориальных зон, разрешенное</p>



		<p>использование земельных участков, сведения о кадастровой стоимости земельных участков (постановление Правительства Российской Федерации от 20 мая 2014 г. № 467).</p> <p>Таким образом, гражданин или юридическое лицо, исходя из сведений публичной кадастровой карты, могут получить информацию о том, на какие земли можно претендовать, и выбрать участок, исходя из уже определенных параметров застройки и направить соответствующее заявление в адрес уполномоченного органа.</p> <p>Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта установлены статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Согласно пункту 1 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган в случае поступления заявления гражданина о предоставлении земельного участка для указанных целей обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка.</p> <p>Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка.</p> <p>В случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств уполномоченный</p>
--	--	--

		<p>орган принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка.</p>
80.	<p>Пунктом 2 Приказа Минэкономразвития России от 12.01.2015 № 1 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов» установлено, что в случае приобретения земельного участка в собственность одним из супругов к заявлению о приобретении прав на земельный участок прилагается нотариально заверенное согласие супруга на приобретение в собственность земельного участка.</p> <p>Если документы направлены заявителем по почте и в них отсутствует согласие супруга, а также из этих документов не представляется возможным установить состоит ли заявитель в браке, какие действия необходимо совершить органу местного самоуправления:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- вернуть заявление заявителю в соответствии с п. 3 ст. 39.15 ЗК РФ?</li> <li>или</li> <li>- произвести какие-либо действия, направленные на установление данного факта (если так, то какие именно действия?)?</li> </ul>	<p>Согласно пункту 2 Приказа Минэкономразвития России от 12 января 2015 г. № 1 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов» лицо, подающее заявление о приобретении прав на земельный участок, предъявляет документ, подтверждающий личность заявителя.</p> <p>В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 8 июля 1997 года № 828 «Об утверждении Положения о паспорте гражданина Российской Федерации, образца бланка и описания паспорта гражданина Российской Федерации» четырнадцатая и пятнадцатая страницы бланка паспорта предназначены для производства отметок о регистрации и расторжении брака. В верхней части четырнадцатой страницы с ориентацией по центру размещен реквизит «Семейное положение».</p> <p>На основании вышеизложенного, сведения о семейном положении супруга можно получить из копии документа, удостоверяющего личность (копии паспорта).</p> <p>Также указанный вопрос, возможно, урегулировать административными регламентами предоставления государственных услуг в области земельных отношений.</p>
81.	<p>Согласно приказу Минэкономразвития России от 12.01.2015 № 1 сообщение заявителя (заявителей), содержащее перечень всех зданий, сооружений, расположенных на испрашиваемом земельном участке, с</p>	<p>Сообщение заявителя (заявителей), содержащее перечень всех зданий, сооружений, расположенных на испрашиваемом земельном участке, с указанием их кадастровых (условных, инвентарных) номеров и</p>

	<p>указанием их кадастровых (условных, инвентарных) номеров и адресных ориентиров.</p> <p>Где граждане и юридические лица могут получить информацию о кадастровых (условных, инвентарных) номерах, не принадлежащих им объектов, расположенных на испрашиваемом неделимом земельном участке, ведь граждане и юридические лица не обязаны обладать такими сведениями? Если в сообщении будут указаны только кадастровые номера или только условные или только инвентарные, является ли это основанием для возврата заявления?</p>	<p>адресных ориентиров может быть написано в свободной форме.</p> <p>Кадастровые (условные, инвентарные) номера зданий, сооружений указываются при их наличии. Отсутствие указанных данных в таком сообщении не является основанием для возврата заявления.</p>
82.	<p>Каков порядок действий при оформлении земельных участков под строительство объектов (линейных) для не государственных или муниципальных нужд, занятых городскими лесами?</p>	<p>Земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются в составе рекреационных зон (пункт 9 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации).</p> <p>В пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение (п. 10 ст. 85 Земельного кодекса РФ).</p> <p>Земельные участки, включенные в состав зон особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установленными статьями 94 - 100 Земельного кодекса РФ для категории земель особо охраняемых территорий.</p> <p>Согласно статье 105 Лесного кодекса РФ в городских лесах запрещается размещение объектов капитального строительства, за исключением гидротехнических сооружений.</p>

		<p>Таким образом, размещение линейных объектов в городских лесах не допускается.</p> <p>Обращаем Ваше внимание, что урегулирование порядка определения разрешенного использования земельных участков, в том числе предназначенных для размещения линейных объектов, предусматривается проектом федерального закона № 465407-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию» (принят Государственной Думой в первом чтении 9 декабря 2014 года).</p>
<p><b>Относительно отчуждения объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка</b></p>		
83.	<p>Приравниваются ли объекты незавершенного строительства к оставшимся частям объектов, т.е. объектам, введенным в эксплуатацию и частично разрушенным, при рассмотрении вопросов о продаже их с публичных торгов по истечении срока аренды земельного участка?</p>	<p>К объектам, находящимся в незавершенном строительстве, относятся объекты строительство которых продолжается, строительство которых приостановлено, законсервировано или окончательно прекращено.</p> <p>Таким образом, к таким объектам не относятся объекты, введенные в эксплуатацию и разрушенные в результате различных обстоятельств.</p>
84.	<p>Что происходит, когда заканчивается срок аренды, а человек не успел достроить дом? Если человек не успел достроить дом, земельный участок вместе с недостроенным у него изымается. На наш вопрос, что случаи бывают разные, экономическая ситуация в стране нестабильная, человек может не успеть достроить дом не потому что не хочет, а в силу финансовых проблем (сократили зарплату, уволили, родился ребенок и снизился уровень семейного бюджета), в мэрии ответили однозначно: по закону нет никаких поблажек, не успел достроить за срок аренды, и участок, и</p>	<p>В соответствии с пунктом 1 статьи 239<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом, в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов.</p>

<p>недострой изымут и точка.</p>	<p>Таким образом, в случае, если земельный участок для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства приобретен на торгах и на таком земельном участке расположен объект незавершенного строительства, такой объект незавершенного строительства может быть изъят по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 239<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с истечением срока действия договора аренды.</p> <p>Вместе с тем, отмечаем, что в соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка заключается 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.</p> <p>По мнению Минэкономразвития России, двадцатилетний срок аренды является достаточным для завершения строительства на земельных участках, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта.</p> <p>Отмечаем, что согласно пункту 11 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» к объекту долевого строительства, строительство (создание) которого на находящемся в государственной или муниципальной собственности земельном участке на день прекращения действия</p>
----------------------------------	--

		<p>договора аренды такого земельного участка не завершено, положения статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации не применяются.</p> <p>Кроме того, в соответствии с пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 1 марта 2015 года или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 года в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14 - 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации. Положения данного пункта применяются в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с данным пунктом.</p>
<b>Относительно применения критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения и масштабные инвестиционные проекты</b>		
85.	<p>Возможно ли предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социального, культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных</p>	<p>Решение, принимаемое Президентом Российской Федерации, Правительством Российской Федерации, высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации в соответствии с подпунктами 1, 2, 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации не является распорядительным актом, такое решение является основанием для предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов.</p>

	<p>проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.</p>	<p>В частности, по мнению Минэкономразвития России, в таком решении должно быть указано юридическое лицо, которому без проведения торгов может быть предоставлен земельный участок в аренду, а также характеристики объекта, для целей размещения которого требуется предоставление указанного земельного участка. При этом сведения о самом земельном участке (кадастровый номер, местоположение границ, адрес (в том числе указание на муниципальное образование, на территории которого такой земельный участок должен быть расположен) в этом решении могут не содержаться.</p> <p>Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2014 г. № 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» Правительство Российской Федерации ограничило пределы принятия таких решений исключительно федеральной собственностью.</p> <p>Критерии, устанавливаемые субъектом Российской Федерации в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации могут быть распространены в отношении всех земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных в границах соответствующего субъекта Российской Федерации и не предоставленным иным лицам.</p>
86.	<p>В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации постановлением</p>	<p>В соответствии с подпунктом 2 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор</p>

<p>Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2014 года № 1603 утверждены критерии, 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.</p> <p>В целях единообразного применения указанного порядка и установленных критериев просим разъяснить:</p> <p>а) распространяется ли указанный порядок на случаи размещения объектов социально-культурного назначения во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирных домов и иных объектах;</p> <p>б) является ли обязательным условием последующая передача указанных объектов в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации;</p> <p>в) условия передачи индивидуальных жилых домов, многоквартирных домов в собственность или социальный найм гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций.</p>	<p>аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством Российской Федерации.</p> <p>Таким образом, соответствие объекта социально-культурного назначения или инвестиционного проекта является основанием для принятия соответствующего распоряжения Правительства Российской Федерации и дальнейшего предоставления земельного участка для размещения указанного объекта или реализации такого проекта. При этом такое решение не может являться основанием для возможности размещения объекта социально-культурного назначения во встроенно-пристроенном помещении многоквартирного дома или иного объекта, поскольку Земельным кодексом Российской Федерации соответствующие основания не предусматриваются.</p> <p>Также Земельным кодексом Российской Федерации не предусматривается обязанность и необходимость передачи объектов, для размещения которых земельные участки были предоставлены по основаниям, предусмотренным подпунктом 2 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, государственную или муниципальную собственность.</p> <p>Основания возникновения права собственности на</p>
--	---



		жилые помещения или передачи жилых помещений в социальный наем, а также условия возникновения прав на жилые помещения урегулированы гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.
<b>Относительно оснований для отказа в предоставлении земельных участков</b>		
87.	<p>Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ предусмотрен ограниченный перечень оснований для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.</p> <p>При этом действие указанного перечня распространяется на случаи предоставления земельного участка в безвозмездное пользование, в том числе органам власти и государственным учреждениям.</p> <p>Таким образом, в случае обращения государственного учреждения либо органа власти, в том числе образованных иными субъектами Российской Федерации, с заявлением о предоставлении земельного участка на праве безвозмездного пользования при отсутствии на таком участке здания, сооружения орган исполнительной власти при отсутствии оснований для отказа, предусмотренных Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ, должен будет предоставить такой земельный участок, что влечет за собой невозможность уполномоченного органа эффективно распоряжаться земельными участками, в том числе с точки зрения необходимости наделения органов власти и государственных учреждений недвижимым имуществом.</p> <p>Кроме того, указанным перечнем учтены не все основания для отказа в предоставлении земельного участка, предусмотренные действующим законодательством, в том числе земельным, жилищным, градостроительным.</p>	<p>В соответствии с частями 29, 30, 31 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 171-ФЗ) до 1 января 2020 года исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, вправе принять решение:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории по основаниям, предусмотренным законом субъекта Российской Федерации, наряду с основаниями для отказа в утверждении данной схемы, предусмотренными пунктом 16 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации;</li> <li>- об отказе в проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка по основаниям, предусмотренным законом субъекта Российской Федерации, наряду с основаниями для отказа в принятии решения о проведении аукциона, предусмотренными пунктом 8 статьи 39.11 Земельного</li> </ul>

		<p>кодекса Российской Федерации;</p> <p>- об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или в предоставлении земельного участка без проведения торгов по основаниям, предусмотренным законом субъекта Российской Федерации, наряду с основаниями для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка или в предоставлении земельного участка без проведения торгов, предусмотренными статьями 39.15 и 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Согласно пункту 32 Федерального закона № 171-ФЗ указанные законы субъектов Российской Федерации могут быть приняты не позднее 1 января 2016 года.</p>
<b>Относительно перераспределения земель и земельных участков</b>		
88.	<p>Федеральным законом внесены изменения, направленные на развитие относительно нового института земельного законодательства-перераспределение земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.</p> <p>Статьей 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрены и случаи и основания для перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, между собой.</p> <p>Одним из условий перераспределения указанных земельных участков является то, что все земельные участки, которые находятся в государственной собственности и между которыми осуществляется перераспределение, не должны быть предоставлены гражданам, юридическим лицам, органам власти и не должны быть обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута. Не вполне</p>	<p>Учитывая, что в соответствии со статьей 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение является одним из способов образования земельных участков, перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой осуществляется с учетом требований к образуемым и измененным земельным участкам, установленных статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, а также с учетом положений пункта 4 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации.</p>

	<p>понятно как эта норма соотносится с требованиями пункта 4 статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которой образование земельных участков допускается с согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков, либо при отсутствии такого согласия, если земельные участки предоставлены государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям.</p> <p>В статье 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации содержится случай, когда допускается перераспределения земельных участков, находящихся в государственной собственности между собой, если все земельные участки предоставлены на одном виде права одному и тому же лицу и имеется письменное согласие данного лица. Вместе с тем, на практике может возникнуть такая ситуация, когда земельные участки предоставлены одному и тому же лицу в различном порядке (например, один земельный участок предоставлен на торгах, другой - без проведения торгов) и для различных целей использования (например, один земельный участок предназначен для жилищного строительства, другой - для целей, не связанных со строительством). В связи с этим, возникает вопрос о том, должны ли приниматься во внимание эти обстоятельства при решении вопроса о перераспределении земельных участков.</p>	
<b>Относительно безвозмездной передачи земельных участков в собственность субъектов Российской Федерации и муниципальных образований</b>		
89.	<p>Согласно нормам земельного законодательства Российской Федерации земельные участки, расположенные на территориях курортов федерального значения, передаются из федеральной собственности в муниципальную собственность или собственность субъектов Российской Федерации</p>	<p>Согласно пункту 3 статьи 39.30 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, установлены иные основания и (или) иной порядок их передачи в муниципальную собственность или</p>

	<p>Федерации в порядке и по основаниям отдельно Федерального закона от 03 декабря 2008 г. № 244-ФЗ «О передаче земельных участков, находящихся в границах курортов федерального значения, в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность, об отнесении указанных земельных участков к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и о внесении изменения в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» (далее - Закон № 244-ФЗ).</p> <p>По отношению к Земельному кодексу Российской Федерации Закон № 244-ФЗ является специальным.</p> <p>В этой связи просим разъяснить о возможности применения на территориях курортов федерального значения положений раздела V.5 Земельного кодекса Российской Федерации в части передачи земельных участков в муниципальную собственность или в собственность субъектов Российской Федерации.</p>	<p>в собственность субъектов Российской Федерации, передача земельных участков из федеральной собственности в муниципальную собственность или собственность субъектов Российской Федерации осуществляется в порядке, установленном соответствующим федеральным законом.</p> <p>Вместе с тем основания отказа в передаче земельных участков из федеральной собственности в муниципальную собственность или собственность субъектов Российской Федерации, установленные пунктом 7 статьи 39.31 Земельного кодекса Российской Федерации не содержат положений, предусматривающих принятие уполномоченным органом решения об отказе в передаче земельного участка при наличии иных оснований передачи земельных участков, установленных федеральными законами.</p> <p>При наличии нескольких оснований передачи земельного участка, находящегося в федеральной собственности, установленных федеральными законами, выбор основания и порядка передачи земельного участка, осуществляется заявителем.</p>
90.	<p>Пунктом 8 статьи 39.31 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) определено, что отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка, который предлагается передать, не является основанием для принятия решения об отказе в передаче земельного участка.</p> <p>Согласно пункту 3 статьи 6 ЗК РФ земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве</p>	<p>Перечень оснований для отказа в принятии решения о безвозмездной передаче земельного участка из федеральной собственности в муниципальную собственность или в собственность субъекта Российской Федерации (далее – решение о передаче земельного участка) установлен пунктом 7 статьи 39.31 Земельного кодекса Российской Федерации.</p> <p>При этом отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка, который предлагается передать, не является основанием для принятия решения об отказе в</p>

<p>индивидуально определенной вещи.</p> <p>В соответствии с пунктом 3 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) государственным кадастровым учетом недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (далее - уникальные характеристики объекта недвижимости) или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Законом о кадастре сведений о недвижимом имуществе.</p> <p>Подпунктами 3 и 6 пункта 1 статьи 7 Закона о кадастре предусмотрено, что в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости (описание местоположения границ объекта недвижимости, площадь, определенная с учетом установленных требований).</p> <p>Возможно ли осуществить передачу земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет, и имеющего пересечение границ с другими земельными участками.</p>	<p>передаче земельного участка.</p> <p>Согласно пункту 10 статьи 39.31 Земельного кодекса Российской Федерации решение о передаче земельного участка является основанием для обеспечения муниципальным образованием или субъектом Российской Федерации за счет средств соответственно местного бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации выполнения кадастровых работ, необходимых для уточнения границ передаваемых земельных участков или образования земельного участка, и государственной регистрации права собственности муниципального образования или субъекта Российской Федерации.</p> <p>Таким образом, исходя из положений пункта 10 статьи 39.31 Земельного кодекса Российской Федерации факт пересечения границ передаваемого в муниципальную собственность земельного участка не является основанием для отказа в такой передаче.</p>
--	--