

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации
и отдельные законодательные акты Российской Федерации****Статья 1**

Внести изменения в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2003, № 27, ст. 2700; 2004, № 27, ст. 2711; № 41, ст. 3993; № 52, ст. 5276; 2005, № 1, ст. 15, 17; № 10, ст. 763; № 30, ст. 3122, 3128; 2006, № 1, ст. 17; № 17, ст. 1782; № 23, ст. 2380; № 27, ст. 2880, 2881; № 31, ст. 3453; № 43, ст. 4412; № 50, ст. 5279, 5282, 5498; 2007, № 1, ст. 23, 24; № 10, ст. 1148; № 21, ст. 2455; № 26, ст. 3075; № 31, ст. 4009; № 45, ст. 5417; № 46, ст. 5553; 2008, № 20, ст. 2251, 2253; № 29, ст. 3418; № 30, ст. 3597, 3616; № 52, ст. 6236; 2009, № 1, ст. 19; № 11, ст. 1261; № 29, ст. 3582, 3601; № 30, ст. 3735; № 52, ст. 6416, 6419, 6441; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 47, 54; № 13, ст. 1688; № 15, ст. 2029; № 25, ст. 3531; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4284; № 30, ст. 4562, 4563, 4567, 4590, 4594, 4605; № 48, ст. 6732; № 49, ст. 7027, 7043; № 50, ст. 7343, 7359, 7365, 7366; № 51, ст. 7446, 7448; 2012, № 26, ст. 3446; № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7643; 2013, № 9, ст. 873; № 14, ст. 1663; № 23, ст. 2881; № 27, ст. 3440, 3477; № 30, ст. 4080; № 52, ст. 6961, 6971, 6976, 7011; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218, 4225, 4235; № 43, ст. 5799; 2015, № 1, ст. 11, 38, 40, 52; № 10, ст. 1418; № 17, ст. 2477) следующие изменения:

1) в пункте 1 статьи 11 слова «установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований,» исключить, слова «на решение» заменить словами «по решению»;

2) в статье 11²:

а) пункт 2 после слов «статьи 11⁴» дополнить словами «, пункте 12 статьи 39²⁹»;

б) пункт 3 после слов «установленных» дополнить словами «настоящим Кодексом, иными»;

в) пункт 7 дополнить словами «, за исключением случаев образования земельных участков, на которых расположены здания (кроме многоквартирных домов), сооружения, в целях предоставления таких земельных участков в соответствии со статьей 39²⁰ настоящего Кодекса»;

3) в пункте 3 статьи 11³:

а) подпункт 3 дополнить словами «, за исключением случаев образования земельных участков, на которых расположены здания (кроме многоквартирных домов), сооружения, в целях предоставления таких земельных участков в соответствии со статьей 39²⁰ настоящего Кодекса»;

б) подпункт 4 дополнить словами «, за исключением случаев образования земельных участков, на которых расположены здания (кроме многоквартирных домов), сооружения, в целях предоставления таких земельных участков в соответствии со статьей 39²⁰ настоящего Кодекса»;

4) в статье 11⁴:

а) пункт 5 дополнить предложением следующего содержания: «При этом разрешенным использованием образуемых земельных участков признается разрешенное использование таких земельных участков, предусмотренное утвержденной документацией по планировке территории.»;

б) пункт 7 дополнить абзацем следующего содержания:

«Решения, указанные в настоящем пункте, с приложением схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в течение десяти дней со дня принятия данных решений направляются принявшим их исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления заявителю.»;

5) абзац первый пункта 1 статьи 11⁷ дополнить словами «, за

исключением случая, установленного пунктом 12 статьи 39²⁹ настоящего Кодекса»;

б) в пункте 4 статьи 11⁸ слова «(конкурсов, аукционов)» исключить;

7) в статье 11⁹:

а) в пункте 7 слова «по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых» заменить словами «, связанных с использованием недрами»;

б) дополнить пунктом 8 следующего содержания:

«8. Требования, предусмотренные пунктами 1 и 2 настоящей статьи, не распространяются на образуемые земельные участки, подлежащие изъятию для государственных или муниципальных нужд.»;

8) в статье 11¹⁰:

а) абзац второй пункта 9 после слов «без проведения торгов,» дополнить словами «а также в случае образования земельных участков путем перераспределения земельных участков, находящихся в собственности граждан, и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.»;

б) в пункте 11:

в) в пункте 14:

подпункт 4 изложить в следующей редакции:

«территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок.»;

дополнить подпунктом 4¹ следующего содержания:

«4¹) вид разрешенного использования земельного участка в случае, если земельный участок образуется из земель или земельного участка, в отношении которого не установлен вид разрешенного использования.»;

г) пункт 16 дополнить подпунктом 6 следующего содержания:

«б) подготовка схемы расположения земельного участка, образование которого допускается исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.»;

9) в пункте 1 статьи 25 слова «главами III и V настоящего Кодекса» заменить словами «настоящим Кодексом»;

10) в пункте 1 статьи 26 слова «главами III и IV настоящего Кодекса» заменить словами «настоящим Кодексом»;

11) абзац первый пункта 2 статьи 27 дополнить словами «, за исключением соглашений об установлении сервитута».

12) пункт 4 статьи 35 дополнить подпунктом 4 следующего содержания:

«4) отчуждения здания, сооружения, находящихся на земельном участке, который расположен в границах полосы отвода железных дорог и предоставлен в аренду открытому акционерному обществу «Российские железные дороги».»;

13) в пункте 3 статьи 37 слова «и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка;» заменить словами «, о его разрешенном использовании и ограничениях прав на данный земельный участок;»;

14) в пункте 2 статьи 39³:

а) подпункт 1 изложить в следующей редакции:

«1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории (за исключением земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного юридическому лицу, заключившему договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в аренду для комплексного освоения территории в целях строительства такого жилья), лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории, если иное не предусмотрено подпунктами 2 и 4 настоящего пункта;

б) в подпункте 9 слово «ведения» исключить, слово «участка;» заменить

словами «участка. Данное правило применяется также в отношении земельных участков, образованных в результате раздела указанного земельного участка, при этом срок договора аренды исчисляется с момента заключения договора аренды исходного земельного участка;»;

в) дополнить подпунктом 12 следующего содержания:

«12) земельного участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства за границами населенного пункта, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства и переданного в аренду гражданину, этому гражданину по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием;»;

15) в подпункте 6 статьи 39⁵ слова «органами государственной власти» заменить словом «законами», слова «Органами государственной власти» заменить словом «Законами»;

16) в статье 39⁶:

а) в пункте 2:

в подпункте 4 слова «юридическим лицам» исключить;

подпункт 17 изложить в следующей редакции:

«17) земельного участка, расположенного в границах территории, определенной в соответствии с законами субъектов Российской Федерации, религиозным организациям для сельскохозяйственного производства, казачьим обществам, внесенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации (далее - казачьи общества), для сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ;»;

в подпункте 31 слово «ведения» исключить, слово «участка;» заменить словами «участка. Данное правило применяется также в отношении земельных участков, образованных в результате раздела указанного

земельного участка, при этом срок договора аренды исчисляется с момента заключения договора аренды исходного земельного участка;»;

дополнить подпунктом 35 следующего содержания:

«35) земельного участка арендатору находящегося в государственной или муниципальной собственности здания, сооружения, расположенного на таком земельном участке, или лицу, которому указанные здания, сооружения предоставлены в безвозмездное пользование.»;

б) в пункте 3:

подпункт 2 после слов «на аукционе» дополнить словами «или без проведения торгов»;

дополнить подпунктом 3 следующего содержания:

«3) гражданин или юридическое лицо имеет исключительное право на приобретение земельного участка в аренду в соответствии со статьей 39²⁰ настоящего Кодекса.»;

в) подпункт 4 пункта 4 после слов «подпунктами 1 – 30» дополнить цифрами «, 35»;

г) дополнить пунктом 4¹ следующего содержания:

«4¹. Граждане, юридические лица, обладающие в соответствии со статьей 39²⁰ настоящего Кодекса исключительным правом на приобретение в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, вправе приобрести в аренду такие земельные участки независимо от соблюдения условий, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи.»;

17) статью 39⁷ дополнить пунктом 6 следующего содержания:

«6. Порядок определения размера арендной платы по договорам субаренды земельных участков, расположенных в границах полосы отвода железных дорог и предоставленных в аренду открытому акционерному обществу «Российские железные дороги», заключаемых этим обществом с правообладателями зданий, сооружений, расположенных на указанных земельных участках, помещений в таких зданиях, сооружениях,

устанавливается Правительством Российской Федерации.»;

18) в пункте 8 статьи 39⁸:

а) в пункте 11 слова «подпунктом 12» заменить словами «подпунктами 12 и 12¹»;

б) дополнить подпунктом 12¹ следующего содержания:

«12¹) на срок не более чем три года в случае если земельный участок, предназначенный для размещения объекта федерального, регионального или местного значения в соответствии с утвержденными документами территориального планирования, утвержденной документацией по планировке территории либо для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой, предоставляется для сельскохозяйственного производства, ведения личного подсобного хозяйства за границами населенного пункта;»;

в) дополнить подпунктом 15¹ следующего содержания:

«15¹) на срок действия договора аренды здания, сооружения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким зданием, сооружением в случае предоставления лицу, с которым заключены указанные договоры, земельного участка, на котором расположены такие здание, сооружение;»;

19) пункт 3 статьи 39⁹ дополнить подпунктом 4 следующего содержания:

«4) вид или виды разрешенного использования земельного участка.»;

20) в статье 39¹⁰:

а) в пункте 1 слова «подпунктом 2» заменить словами «подпунктами 2 и 10»;

б) дополнить пунктом 1¹ следующего содержания:

«1¹. Договор безвозмездного пользования земельным участком, который расположен в границах полосы отвода железных дорог и предоставлен в аренду открытому акционерному обществу «Российские железные дороги»,

может быть заключен с таким открытым акционерным обществом лицами, указанными в подпунктах 5 и 14 пункта 2 настоящей статьи, а также лицами, указанными в пункте 2 статьи 39⁹ настоящего Кодекса, которым расположенные на указанных земельных участках здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления. При этом срок договора безвозмездного пользования указанным земельным участком не может превышать срок договора аренды указанного земельного участка.»;

21) в статье 39¹¹:

а) в пункте 3:

в пункте 4 после слова «обеспечения» дополнить словами «или сведений об отсутствии возможности для такого подключения (технологического присоединения)», слово «разрешенным» заменить словами «основным разрешенным»;

подпункт 5 дополнить предложением следующего содержания: «Решение о проведении аукциона должно предусматривать проведение аукциона в срок не позднее чем три месяца со дня принятия такого решения.»;

б) в пункте 4:

абзац первый подпункта 3 после слов «настоящего Кодекса» дополнить словами «, абзацем вторым подпункта 1 настоящего пункта»;

подпункт 7 признать утратившим силу;

подпункт 8 после слова «получение» дополнить словами «уполномоченным органом в срок не более чем один месяц со дня поступления заявления о проведении аукциона», после слова «обеспечения» дополнить словами «или сведений об отсутствии возможности для такого подключения (технологического присоединения)»;

подпункт 9 дополнить предложением следующего содержания: «Решение о проведении аукциона должно предусматривать проведение аукциона в срок не позднее чем три месяца со дня принятия такого решения.»;

в) в пункте 8:

в подпункте 4 после слова «обеспечения» дополнить словами «или сведения об отсутствии возможности для такого подключения (технологического присоединения)», слова «разрешенным использованием» заменить словами «основным видом разрешенного использования»

подпункт 8 изложить в следующей редакции:

«8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на условиях сервитута, или объекты, виды которых установлены Правительством Российской Федерации в соответствии с пунктом 3 статьи 39³⁶ настоящего Кодекса;»;

подпункт 9 дополнить словами «, за исключением случаев, если на земельном участке расположено сооружение (в том числе сооружение, строительство которого не завершено), размещение которого допускается на условиях сервитута, или объекты, виды которых установлены Правительством Российской Федерации в соответствии с пунктом 3 статьи 39³⁶ настоящего Кодекса»;

подпункт 14 дополнить словами «, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды для сельскохозяйственного производства»;

подпункт 15 дополнить словами «, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды для сельскохозяйственного производства»;

г) в подпункте 4 пункта 21 после слов «указанного извещения» дополнить словами «, или об отсутствии возможности такого подключения (технологического присоединения)»;

22) в пункте 11 статьи 39¹² слово «приема» заменить словом «рассмотрения»;

23) в статье 39¹⁴:

а) пункт 5 признать утратившим силу;

б) пункт 6 дополнить абзацем следующего содержания:

«Предоставление земельного участка в безвозмездное пользование по основаниям, предусмотренным подпунктами 6 или 7 пункта 2 статьи 39¹⁰ настоящего Кодекса, осуществляется однократно.»;

в) пункт 8 после слов «земельных участков» дополнить словами «в собственность за плату или в аренду»;

24) в статье 39¹⁵:

а) подпункт 6 пункта 1 после слов «пунктом 2 статьи 39⁶» дополнить словами «, пунктом 2 статьи 39⁹»;

б) подпункт 3 пункта 8 после слов «пунктах 1 - 23» дополнить словами «и 26»;

в) в пункте 9:

подпункт 10 изложить в следующей редакции:

«10) территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок;»;

дополнить подпунктом 10¹ следующего содержания:

«10¹) вид разрешенного использования земельного участка в случае, если земельный участок образуется из земель или земельного участка, в отношении которого не установлен вид разрешенного использования;»;

г) в пункте 10:

в абзаце первом после слов «использования такого земельного участка и» заменить словами «использования такого земельного участка, получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или)»;

дополнить подпунктом 4 следующего содержания:

«4) соответствует условно разрешенному виду использования земельного участка, предусмотренному градостроительным регламентом.»;

25) в статье 39¹⁶:

а) подпункт 2 дополнить словами «либо с заявлением о предоставлении

земельного участка обратился собственник здания, сооружения, помещения в них, имеющий исключительное право на приобретение земельного участка в собственность или в аренду»;

б) подпункт 4 изложить в следующей редакции:

«4) на указанном в заявлении о предоставлении земельного участка земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на условиях сервитута, или объекты, виды которых установлены Правительством Российской Федерации в соответствии с пунктом 3 статьи 39³⁶ настоящего Кодекса, а также если, с заявлением о предоставлении земельного участка обратился правообладатель этих здания, сооружения, помещений в них, собственник объекта незавершенного строительства, либо, если испрашиваемый земельный участок расположен в границах полосы отвода железных дорог и с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось открытое акционерное общество «Российские железные дороги»»;

в) подпункт 5 изложить в следующей редакции:

«5) на указанном в заявлении о предоставлении земельного участка земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на условиях сервитута, или объекты, виды которых установлены Правительством Российской Федерации в соответствии с пунктом 3 статьи 39³⁶ настоящего Кодекса, а также, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратился правообладатель этих здания, сооружения, помещений в них, этого объекта незавершенного строительства, либо, если испрашиваемый земельный участок расположен в

границах полосы отвода железных дорог и с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось открытое акционерное общество «Российские железные дороги»»;

г) подпункт 11 дополнить словами «или в отношении которого до дня поступления такого заявления принято решение о проведении аукциона и указанный в данном решении срок проведения аукциона не истек»;

д) подпункт 17 дополнить словами «, за исключением случаев, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратился правообладатель расположенного на таком земельном участке здания, сооружения, помещений в них, собственник объекта незавершенного строительства, лицо, которому такой земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, либо подано заявление о предоставлении в аренду земельного участка для сельскохозяйственного производства, огородничества, сенокосения, выпаса скота, ведения личного подсобного хозяйства за границами населенного пункта;»;

е) подпункт 18 дополнить словами «, за исключением случаев, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратился правообладатель расположенного на таком земельном участке здания, сооружения, помещений в них, собственник объекта незавершенного строительства, лицо, которому такой земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, либо подано заявление о предоставлении в аренду земельного участка для сельскохозяйственного производства, огородничества, сенокосения, выпаса скота, ведения личного подсобного хозяйства за границами населенного пункта;»;

ж) дополнить подпунктом 26 следующего содержания:

«26) разрешенное использование испрашиваемого земельного участка не соответствует целям деятельности, предусмотренным в учредительном документе юридического лица, указанного в подпунктах 2 - 4 пункта 2 статьи 39⁹ настоящего Кодекса, в случае, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось такое лицо.»;

26) в подпункте 4 пункта 1 статье 39¹⁷ после слов «пунктом 2 статьи 39⁶» дополнить словами «, пунктом 2 статьи 39⁹»;

27) в статье 39¹⁸:

а) дополнить пунктом 2¹ следующего содержания:

«2¹. Извещение должно быть размещено на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее дня опубликования извещения в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа.»;

б) дополнить пунктом 4¹ следующего содержания:

«4¹. Заявление о намерении участвовать в аукционе подается или направляется в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом по их выбору лично или посредством почтовой связи на бумажном носителе либо в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Указанное заявление в форме электронного документа подается в том же порядке и теми же способами, которые установлены в соответствии с настоящим Кодексом для заявлений о предоставлении земельного участка, подаваемого в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет.»;

в) дополнить пунктами 8 и 9 следующего содержания:

«8. В случае, предусмотренном пунктом 7 настоящей статьи уполномоченный орган принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в зависимости от указанного в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка, в заявлении о предоставлении земельного участка вида права, на котором заявитель, указанный в пункте 1 настоящей статьи, желает приобрести земельный участок.

9. Решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка должно предусматривать проведение аукциона в срок не позднее чем:

1) три месяца со дня принятия такого решения в соответствии с подпунктом 1 пункта 7 настоящей статьи;

2) шесть месяцев со дня принятия такого решения в соответствии с подпунктом 2 пункта 7 настоящей статьи.»;

28) в статье 39²⁰:

а) в пункте 1 слова «настоящей статьей» заменить словами «настоящим Кодексом»;

б) дополнить пунктами 14 и 15 следующего содержания:

«14. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам и (или) юридическим лицам, под поверхностью которых размещены линейные объекты и технологически связанные с ними объекты, собственниками таких объектов не требуется.

15. Если на земельном участке, находящемся в границах полосы отвода железной дороги и предоставленном в аренду открытому акционерному обществу «Российские железные дороги», расположены здания, сооружения, которые или помещения в которых принадлежат гражданам, юридическим лицам на праве собственности или юридическим лицам на праве хозяйственного ведения, такие земельные участки или части таких земельных участков передаются открытым акционерным обществом «Российские железные дороги» указанным гражданам, юридическим лицам в субаренду либо на условиях сервитута в случае, если на таком земельном участке расположены сооружения, размещение которых допускается на условиях сервитута. Если на земельном участке, находящемся в границах полосы отвода железной дороги и предоставленном в аренду открытому акционерному обществу «Российские железные дороги», расположены здания, сооружения, которые или помещения в которых принадлежат юридическим

лицам на праве оперативного управления, такие земельные участки передаются открытым акционерным обществом «Российские железные дороги» указанным юридическим лицам в безвозмездное пользование.»;

29) статью 39²² дополнить пунктом 7 следующего содержания:

«Договор мены земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, заключается между уполномоченным органом и собственником земельного участка, находящегося в частной собственности.»;

30) статью 39²⁴ дополнить пунктом 6 следующего содержания:

«6. Лицо, в интересах которого установлен сервитут в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и которое является собственником здания, сооружения, построенного на таком земельном участке, не имеет исключительного права на приобретение такого земельного участка в собственность или аренду.»;

31) в пункте 4 статьи 39²⁵ слова «на кадастровом плане территории» исключить;

32) в статье 39²⁶:

а) в пункте 1:

в абзаце первом слова «на кадастровом плане территории» исключить;

дополнить новым абзацем вторым следующего содержания:

«Подготовка схемы границ сервитута осуществляется на выписке из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке, в отношении которого планируется заключение соглашения об установлении сервитута.»;

абзац второй считать абзацем третьим и в нем слова «на кадастровом плане территории» исключить;

33) пункт 7 статьи 39²⁷ дополнить подпунктом 6 следующего содержания:

«б) осуществляется перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности,

в случаях, не предусмотренных пунктом 1 статьи 39²⁷ настоящего Кодекса;»;

34) статью 39²⁸ дополнить пунктом 6 следующего содержания:

«6. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в случаях, предусмотренных подпунктами 2 или 3 пункта 1 настоящей статьи, осуществляется однократно.»;

35) в статье 39²⁹:

а) дополнить пунктом 6¹ следующего содержания:

«6¹. Рассмотрение заявлений о перераспределении земельных участков осуществляется в порядке их поступления.

В случае, если на дату поступления в уполномоченный орган заявления о перераспределении земельных участков, на рассмотрении такого органа находится представленное ранее другим лицом заявление о перераспределении земельных участков, и при этом местоположение границ земельных участков, образуемых на основании таких заявлений частично или полностью совпадает, уполномоченный орган принимает решение о приостановлении срока рассмотрения поданного позднее заявления о перераспределении земельных участков и направляет принятое решение заявителю.

Срок рассмотрения поданного позднее заявления о перераспределении земельных участков приостанавливается до совершения одного из действий, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи.»;

б) в пункте 9:

в подпункте 3 слова «которое размещается на условиях сервитута, или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39³⁶ настоящего Кодекса и наличие которого не препятствует использованию земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием» заменить словами «размещение которого допускается на условиях сервитута, или объекта, вид которого установлен Правительством Российской Федерации в соответствии с

пунктом 3 статьи 39³⁶ настоящего Кодекса»;

подпункт 4 дополнить словами «, за исключением случаев, когда такое перераспределение осуществляется в соответствии с проектом межевания территории с земельными участками, указанными в подпункте 7 пункта 5 статьи 27 настоящего Кодекса»;

дополнить подпунктом 14 следующего содержания:

«14) земельный участок, находящийся в частной собственности, который предлагается перераспределить с землями и (или) земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с подпунктами 2 или 3 пункта 1 статьи 39²⁸ настоящего Кодекса, образован в результате ранее осуществленного перераспределения по указанным основаниям или из земельного участка, образованного в результате ранее осуществленного перераспределения по указанным основаниям.»;

в) пункт 12 дополнить предложением следующего содержания: «Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, сохраняется в измененных границах.»;

36) в пункте 2 статьи 39³⁰:

а) подпункт 1 дополнить словами «, находящиеся в федеральной собственности»;

б) подпункт 9 после слова «предназначенные» дополнить словами «в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории»;

37) статью 39³¹ дополнить пунктом 5¹ следующего содержания:

«5¹. В целях проверки наличия или отсутствия оснований для отказа в передаче находящегося в федеральной собственности земельного участка в муниципальную собственность или в собственность субъектов Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий полномочия собственника имущества, вправе направлять межведомственные запросы с использованием межведомственного информационного

взаимодействия, в том числе в электронной форме с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия. Срок подготовки и направления ответа на межведомственный запрос с использованием межведомственного информационного взаимодействия не может превышать пять рабочих дней со дня поступления межведомственного запроса в орган или организацию, предоставляющие соответствующие документ и сведения.»;

38) в статье 39³⁶:

а) пункт 3 дополнить новым вторым предложением следующего содержания: «Размещение указанных объектов осуществляется на основании разрешения уполномоченного органа, в котором указываются кадастровый номер земельного участка в случае, если планируется использование всего земельного участка, или координаты характерных точек границ территории в случае, если планируется использование земель или части земельного участка.»;

б) дополнить пунктом 5 следующего содержания:

«5. Собственниками объектов, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, являются лица, которыми в соответствии с порядком и условиями размещения указанных объектов, установленными нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, осуществлено размещение таких объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности. При этом лица, указанные в настоящем пункте, не имеют исключительного права на приобретение таких земельных участков в собственность или в аренду.»;

39) в пункте 2 статьи 41 слово «договором» заменить словом «соглашением»;

40) статью 45 дополнить пунктом 1¹ следующего содержания:

«1¹. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком прекращается в случае предоставления земельного участка по основаниям,

предусмотренным подпунктом 7 пункта 2 статьи 39³, подпунктом 11 пункта 2 статьи 39⁶ настоящего Кодекса. При этом принятие решения о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования таким земельным участком не требуется.»;

41) статью 46 дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. Наряду с указанными в настоящей статье основаниями аренда земельного участка, расположенного в границах зоны с особыми условиями использования территории, может быть прекращена по требованию арендатора в случае невозможности или существенного затруднения его дальнейшего использования в соответствии с его разрешенным использованием в связи с установлением ограничений использования земель и земельных участков в такой зоне.»;

42) в статье 56:

а) подпункт 3 пункта 2 признать утратившим силу;

б) в пункте 3 слова «для охранных зон» заменить словами «, федеральными законами»;

43) в подпункте 3 пункта 11 статьи 56⁴ цифру «5» заменить цифрой «6»;

44) в пункте 4 статьи 57 слова «об ограничении» заменить словами «решения, на основании которых возникли ограничения»;

45) в абзаце первом пункта 1 статьи 78 слово «ведения» исключить;

46) в пункте 11 статьи 85 слово «ведения» исключить;

47) в пункте 5³ статьи 87 слова «в порядке, установленном Правительством Российской Федерации» заменить словами «в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»;

48) в абзаце третьем пункта 4 статьи 93 цифры «29» заменить цифрами «39²»;

49) пункт 2 статьи 94 дополнить подпунктом 1¹ следующего содержания:

«1¹) лечебно-оздоровительных местностей и курортов;».

Статья 2

Внести Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4148; 2003, № 28, ст. 2875; № 50, ст. 4846; 2004, № 41, ст. 3993; 2005, № 1, ст. 17; № 25, ст. 2425; 2006, № 1, ст. 3, 17; № 17, ст. 1782; № 27, ст. 2881; № 52, ст. 5498; 2007, № 7, ст. 834; № 31, ст. 4009; № 43, ст. 5084; № 46, ст. 5553; № 48, ст. 5812; № 49, ст. 6071; 2008, № 30, ст. 3597; 2009, № 1, ст. 19; № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582; № 52, ст. 6418, 6427; 2010, № 30, ст. 3999; 2011, № 1, ст. 47; № 13, ст. 1688; № 29, ст. 4300; № 30, ст. 4562; № 49, ст. 7027; № 51, ст. 7448; 2012, № 27, ст. 3587; № 53, ст. 7614, 7615; 2013, № 23, ст. 2881; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4072; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 1, ст. 9; № 24, ст. 3369) следующие изменения:

1) в статье 3:

а) абзац первый пункта 2¹⁰ дополнить предложением следующего содержания: «Решение о предоставлении земельного участка, указанного в пункте 2⁷ настоящей статьи, должно содержать указание на утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, в случае, если такая схема была приложена к заявлениям, указанным в пунктах 2⁸ и 2⁹ настоящей статьи.»;

б) в пункте 3¹ слово «ведения» исключить;

в) в пункте 3² слово «ведения» исключить;

г) примечание признать утратившим силу;

2) в пункте 1 статьи 3¹:

а) дополнить новым абзацем шестым следующего содержания:

«земельные участки, предоставленные в аренду открытому акционерному обществу «Российские железные дороги» и предназначенные для размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования»);»;

б) абзац шестой считать абзацем седьмым;

3) в подпункте 3 пункта 2 статьи 3⁴ слова «государственный кадастр недвижимости» заменить словами «Единый государственный реестр недвижимости»;

4) в пункте 2 статьи 13 слова «абзацем десятым подпункта 2 пункта 1 статьи 49» заменить словами «абзацем девятым подпункта 2 статьи 49».

Статья 3

Внести в статью 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4235) следующие изменения:

1) дополнить частью 31¹ следующего содержания:

«31¹. До 1 января 2020 года основанием для отказа в проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка, в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или в предоставлении такого земельного участка без проведения торгов наряду с основаниями, предусмотренными пунктом 8 статьи 39¹¹, статьями 39¹⁵ и 39¹⁶ Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), является также нахождение испрашиваемого земельного участка в границах полосы отвода железных дорог, которые в соответствии с Федеральным законом от 27 февраля 2003 г. № 29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта» относятся к имуществу федерального железнодорожного транспорта, за исключением случаев, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось открытое акционерное общество «Российские железные дороги».»;

2) часть 35 дополнить предложениями следующего содержания: «Указанное разрешенное использование земельного участка не является

основанием для отказа в его предоставлении в соответствии со статьей 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона). В этом случае в решении или договоре о предоставлении земельного участка указывается разрешенное использование, предусматривающее размещение соответствующих зданий, сооружений. Указанные решение или договор являются основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости в части вида разрешенного использования земельного участка.»;

3) дополнить частями 47 - 48 следующего содержания:

«47. До 1 января 2020 года гражданин, заключивший до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и предназначенного для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, на срок менее двадцати лет (в том числе, если указанный договор аренды является возобновленным на неопределенный срок в соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации) вправе без проведения торгов заключить с органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) новый договор аренды такого земельного участка. При этом общий срок аренды такого земельного участка с учетом срока ранее заключенного договора аренды не может превышать двадцать лет. Положения, предусмотренные настоящей частью, не применяются к договорам аренды, действие которых прекращено, а также к договорам аренды, в отношении которых органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), в суд направлено заявление о расторжении такого договора по основаниям, предусмотренным статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до

дня вступления в силу настоящего Федерального закона), но не позднее 1 января 2020 года.

48. В случае если после 1 марта 2015 года гражданин 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 редакции настоящего Федерального закона) заключил договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для завершения строительства объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, который был предоставлен данному гражданину до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в аренду для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, данный гражданин вправе заключить с органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) соглашение к такому договору аренды в части изменения срока действия такого договора и установления его в размере, равном двадцати годам.».

Статья 4

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344) следующие изменения:

1) в части 3 статьи 6 слова «Федеральным законом от 26 декабря 1995 г. № 209-ФЗ «О геодезии и картографии» заменить словами «Федеральным законом от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

2) часть 5 статьи 8 дополнить пунктом 24 следующего содержания:

«24) сведения о том, что земельный участок или земельные участки, образованы путем перераспределения земель или земельного участка,

находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия органа государственной власти или органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.»;

3) часть 4 статьи 10 дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3) вид или виды разрешенного использования земельных участков, указанные в утвержденном проекте межевания территории;»;

4) в части 11 статьи 22 слова «по геологическому изучению недр, разработке месторождений полезных ископаемых» заменить словами «, связанных с использованием недрами»;

5) в части 1 статьи 26:

а) в пункте 21 слова «по геологическому изучению недр, разработке месторождений полезных ископаемых» заменить словами «, связанных с использованием недрами»;

б) в пункте 23 слова «не для целей» заменить словами «для целей, не предусматривающих возможность»;

в) пункт 26 дополнить словами «либо в результате образования земельного участка будет ограничен существующий доступ к иным земельным участкам»;

г) в пункте 42 слова «о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках» исключить;

б) в статье 41:

а) часть 4 после слов «муниципальной собственности,» дополнить словами «перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.»;

б) часть 8 дополнить пунктами 7 - 9 следующего содержания:

«7) решение об утверждении схемы расположения земельного участка

или земельных участков на кадастровом плане территории или решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

8) решение о безвозмездной передаче земельного участка, находящегося в федеральной собственности и подлежащего образованию, в муниципальную собственность или в собственность субъекта Российской Федерации;

9) иной документ, на основании которого в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации осуществляется образование земельных участков.»;

в) в пункте 4 части 11 слова «о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках» исключить;

г) дополнить частями 17 и 18 следующего содержания:

«17. Снятие с государственного кадастрового учета и прекращение государственной регистрации прав на исходные земельные участки, права на которые прекращаются в связи с образованием из них земельных участков путем перераспределения земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, осуществляются только одновременно с осуществлением государственной регистрации прав на земельные участки, образованные на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия органа государственной власти или органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

18. Земельные участки, которые образованы на основании решения органа государственной власти или органа местного самоуправления об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия органа государственной власти или органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории и права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости:

1) могут быть сняты с государственного кадастрового учета до истечения двух лет со дня осуществления их государственного кадастрового учета по заявлению лица, на основании заявления которого государственный кадастровый учет таких земельных участков был осуществлен, либо по заявлению любого лица на основании решения суда;

2) снимаются с государственного кадастрового учета по истечении двух лет со дня осуществления их государственного кадастрового учета по решению государственного регистратора прав.»;

7) статью 44 дополнить частью 6 следующего содержания

«6. Государственный кадастровый учет части находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута, осуществляется на основании схемы границ сервитута, по заявлению лица, заинтересованного в заключении соглашения об установлении такого сервитута.»;

8) часть 7 статьи 60 после слов «государственном кадастровом учете» дополнить словами «земельных участков, образуемых на основании решения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.»

9) статью 69 дополнить частями 11 и 12 следующего содержания:

«11. При внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельном участке, который считается ранее учтенным объектом недвижимости, в качестве вида или видов разрешенного использования такого земельного участка независимо от вида или видов разрешенного использования земельных участков, установленных градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 12 настоящей статьи) и (или) определенных в соответствии с утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти классификатором, указывается вид или виды разрешенного использования земельного участка, содержащиеся в одном из следующих документов:

1) документе, на основании которого в соответствии с частью 5 настоящей статьи сведения о таком земельном участке вносятся в Единый государственный реестр недвижимости;

2) решении органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении или изменении вида разрешенного использования такого земельного участка.

12. В случае, если в заявлении о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельном участке, который считается ранее учтенным объектом недвижимости, правообладатель земельного участка указал сведения о выбранном виде или видах разрешенного использования такого земельного участка из предусмотренных градостроительным регламентом, в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения о данных виде или видах разрешенного использования земельного участка.»;

10) статью 70 дополнить частью 9 следующего содержания:

«9. В случае государственного кадастрового учета образуемых земельных участков в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения о виде или видах их разрешенного использования, которые в соответствии с земельным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности считаются установленными (измененными) для таких земельных участков, независимо от видов разрешенного использования земельных участков, определенных в соответствии с утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти классификатором.».

Статья 5

В случае, если до 1 января 2017 года схема границ сервитута была подготовлена на кадастровом плане территории, подготовка такой схемы на кадастровой выписке о земельном участке не требуется. При этом заключение соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности,

осуществляется в порядке, предусмотренном главой V³ Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона).

Статья 6

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект) разработан в целях уточнения отдельных правовых норм, регулирующих порядок предоставления земельных участков.

Федеральным законом от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» на системной и комплексной основе усовершенствован порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Кроме того, Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» усовершенствован порядок изъятия недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Правоприменительная практика выявила ряд вопросов, возникающих при реализации положений данных федеральных законов, возникших в связи с их раздельным прохождением.

Законопроект направлен на уточнение отдельных правовых норм, регулирующих порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также на унификацию используемой терминологии.

Законопроектом предлагаются следующие изменения:

1. Изменения, вносимые в статью 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) направлены на необходимость соотнесения положений данной статьи с иными нормами ЗК РФ. Так, в настоящее время в пункте 2 указанной статьи не учтен один случай, при котором в результате

образования земельного участка исходный земельный участок не прекращает свое существование, а сохраняется в измененных границах (п. 12 ст. 39.29 ЗК РФ). В связи с этим аналогичное изменение вносится и в пункт 1 статьи 11.7 ЗК РФ.

Кроме того, предлагается в пункте 7 статьи 11.2 ЗК РФ установить в виде исключения из общих правил образования земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о ее развитии, возможность образования земельных участков не только лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, но и собственником объектов недвижимости (кроме многоквартирных домов, которые в связи с реализацией договора о развитии застроенной территории могут быть снесены), расположенных в границах такой территории. Представляется справедливым наделить правообладателей объектов недвижимости, расположенных в границах такой территории, возможностью самостоятельно образовать земельный участок в целях приобретения прав на него, независимо от волеизъявления лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории.

На усиление гарантий правообладателей объектов недвижимости на приобретение земельных участков, на которых расположены такие объекты, также направлены изменения, предлагаемые к внесению в пункт 3 статьи 11.3 ЗК РФ.

Так, в настоящее время правообладатели объектов недвижимости, расположенных в границах элемента планировочной структуры, лишены возможности самостоятельно образовать земельный участок на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории ввиду необходимости утверждения проекта межевания территории даже в случае, если в границах элемента планировочной структуры расположен один многоквартирный дом. Применительно к прочим земельным участкам, расположенным в границах элемента планировочной структуры установление подобной возможности нецелесообразно в целях избежания новых случаев

«точечной застройки».

2. В настоящее время в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) правовой режим земельных участков определяется градостроительным регламентом. В соответствии с пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ и частью 4 статьи 37 ГрК РФ правообладатель земельного участка вправе выбрать один из видов разрешенного использования, предусмотренного зонированием территорий, то есть градостроительным регламентом.

В настоящее время такое общее правило распространяется и на земельные участки, которые образуются из земельных участков, предоставленных для комплексного освоения территории. Вместе с тем, исходя из положений ЗК РФ и ГрК РФ реализация договоров о комплексном освоении территории фактически является реализацией положений утвержденного проекта планировки территории, которым определяются зоны размещения объектов капитального строительства, территорий общего пользования и иные показатели, которые должны быть достигнуты при реализации договора о комплексном освоении территории.

Кроме того, исходя из общих положений пункта 3 статьи 11.2 ЗК РФ разрешенное использование образуемых земельных участков должно соответствовать разрешенному использованию исходных земельных участков. Таким образом, в рамках существующего правового регулирования вид разрешенного использования каждого образованного земельного участка также имеет вид «комплексное освоение территории», а не предусмотренный проектом планировки вид разрешенного использования.

В этой связи представляется, что разрешенное использование земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории, должно определяться именно утвержденной документацией по планировке территории.

3. Необходимость внесения изменений в статью 11.10 ЗК РФ обусловлено тем, что в настоящее время возможность подготовки гражданами схемы

расположения земельного участка на кадастровом плане территории в виде бумажного документа предусматривается только в случае предоставления земельного участка без проведения торгов. Однако с 1 марта 2015 года граждане получили возможность в соответствии со статьей 39.28 ЗК РФ осуществлять перераспределение своих земельных участков с землями и земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности. Однако для этих целей схема расположения земельного участка может быть подготовлена только в виде электронного документа, что далеко не для всех граждан является удобным и доступным.

В этой связи предлагается разрешить подготовку схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в бумажном виде и для целей указанного перераспределения.

4. В соответствии с пунктом 2 статьи 652 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) в случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды земельного участка или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующий земельный участок.

Вместе с тем, в настоящее время пункт 2 статьи 39.6 ЗК РФ не содержит норм, позволяющих реализовать вышеуказанные требования ГК РФ при передаче в аренду здания, сооружения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, когда одновременно с такой передачей должна быть осуществлена передача и соответствующего земельного участка, для чего предлагается дополнить пункт 2 статьи 39.6 ЗК РФ соответствующей нормой.

5. Внесение изменений в статью 39.11 ЗК РФ обусловлено необходимостью исключения необоснованного затягивания продажи земельных участков или предоставления земельных участков в аренду со стороны органов государственной власти или органов местного самоуправления предлагается установить трехмесячный срок, в течение которого должен быть проведен аукцион. Аналогичные изменения предлагается внести и в статью 39.18 ЗК РФ.

Также законопроектом предлагается внести изменения в указанную статью Земельного кодекса Российской Федерации в целях уточнения положений, регулирующих получение технических условий для проведения аукциона.

6. В соответствии с подпунктами 8 и 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ не допускается проводить аукцион по продаже земельного участка или аукцион на право его аренды в случае, если на данном земельном участке расположены сооружения на условиях сервитута.

Вместе с тем, в соответствии с главой V.3 ЗК РФ заключение соглашения об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является правом, а не обязанностью заинтересованных лиц. Однако действующие положения ЗК РФ разрешают провести аукцион не только в силу характеристик определенного сооружения, но с учетом того, что должно быть заключено соответствующее соглашение, что препятствует вовлечению в оборот земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В этой связи предлагается уточнить, что земельный участок может быть предметом аукциона в случае, если соглашение об установлении сервитута не заключено, однако использование земельного участка на условиях сервитута допускается в соответствии с главой V.3 ЗК РФ. Аналогичный подход предлагается использовать в отношении объектов, виды которых определены постановлением Правительства Российской Федерации в целях реализации пункта 3 статьи 39.36 ЗК РФ.

Аналогичные изменения вносятся в статью 39.16 и 39.29 ЗК РФ.

7. В настоящее время в соответствии с подпунктами 6 и 7 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ допускается предоставление в безвозмездное пользование земельных участков, расположенных в границах определенных субъектом Российской Федерации муниципальных образований, либо лицам, осуществляющим трудовую деятельность по определенной профессии. Данная норма фактически является мерой социальной поддержки таких лиц. В

дальнейшем в соответствии со статьей 39.5 ЗК РФ такие земельные участки могут быть приобретены гражданами в собственность бесплатно.

Вместе с тем, ЗК РФ не содержит в настоящее время положений об однократности реализации такого права. Однако при введении данной нормы подразумевалось, что она является инструментом, направленным на социальную поддержку сельскохозяйственных товаропроизводителей и лиц, осуществляющих трудовую деятельность по определенным профессиям на территории отдельных муниципальных образований. Таким образом, многократное получение земельных участков по указанным основаниям представляется не вполне обоснованным, не отвечающим первоначальным задачам введения новых положений законодательства.

Также предлагается уточнить положения пункта 8 статьи 39.14 ЗК РФ в части того, что положения статьи 39.18 ЗК РФ, предусматривающие особенности предоставления земельных участков для определенных целей, распространяются только на случаи предоставления земельных участков в собственность за плату или в аренду. Предложение обусловлено необходимостью защиты прав льготных категорий граждан, которым земельные участки могут предоставляться в безвозмездное пользование и в собственность бесплатно, без учета требований статьи 39.18 ЗК РФ. Для указанных целей предлагается статью 39.18 ЗК РФ дополнить соответствующим пунктом 9.

8. Статьей 39 ГрК РФ предусматривается процедура предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка. Вместе с тем, ЗК РФ не предусматривает каких-либо особенностей принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если соответствующий вид использования земельного участка относится к числу условно разрешенных, в связи с чем предлагается устранить имеющийся законодательный пробел.

9. На практике реализация положений статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации в настоящее время приводит к тому, что собственники

земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, злоупотребляя своим правом, предварительно осуществляют раздел своего земельного участка с целью дальнейшего увеличения площади каждого образованного земельного участка до установленного предельного максимального размера, что фактически не обеспечивает выполнения задачи по упорядочиванию землепользования, а способствует выбытию из государственной или муниципальной собственности земельных участков в обход процедуры, предусмотренной статьей 39.18 ЗК РФ.

В этой связи предлагается установить однократную возможность перераспределения земельных участков в таких случаях. В связи с этим соответствующие изменения вносятся и в пункт 9 статьи 39.29 ЗК РФ.

Кроме того, предлагается установить, что рассмотрение заявлений о перераспределении земельных участков осуществляется в порядке их поступления в целях исключения правовой неопределенности в ситуации, когда в один и тот же период поступило несколько заявлений о перераспределении земельных участков от правообладателей различных земельных участков, имеющих право на такое перераспределение.

10. Законопроектом предлагается устранить существующую правовую неопределенность при образовании садовых, огородных и дачных земельных участков для их дальнейшего предоставления в соответствии с пунктами 2.7 - 2.10 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». В настоящее время порядок предоставления земельных участков в указанных случаях не предусматривает утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, что в дальнейшем осложняет проведение государственного кадастрового учета земельного участка.

В этой связи предлагается установить требование к решению о предоставлении земельного участка в части указания в таком решении на утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане

территории.

11. Законопроектом предлагается уточнить нормы переходных положений Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части отсутствия необходимости изменения вида разрешенного использования земельных участков, предоставленных для строительства объектов недвижимости, в случае, если такое строительство завершено и земельный участок фактически используется для эксплуатации завершеного строительством объекта. Данное предложение направлено на исключение лишней административной процедуры по изменению вида разрешенного использования, в данном случае носящей формальный характер.

12. В соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации с 1 марта 2015 года заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется 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.

Вместе с тем, до 1 марта 2015 года на уровне федерального законодательства не были установлены какие-либо сроки для заключения договоров аренды для данных целей. В частности, на практике, как правило, договоры аренды земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, с гражданами заключались на срок 3 года.

В этой связи в целях обеспечения установления равных условий для граждан, осуществляющих строительство индивидуальных жилых домов, предлагается предусмотреть право таких граждан внести изменения в ранее заключенный договор аренды в части его срока путем приведения в соответствие с предельным сроком, установленным с 1 марта 2015 года Земельным кодексом Российской Федерации.