



**ПРАВИТЕЛЬСТВО  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Государственная Дума  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

« 25 » июня 20 18 г.

№ 4621п-П13

МОСКВА

О внесении проекта федерального закона  
"О внесении изменений в Земельный  
кодекс Российской Федерации и некоторые  
законодательные акты Российской Федерации  
(в целях совершенствования определения видов  
разрешенного использования земельных участков)"



Государственная Дума ФС РФ  
Дата 26.06.2018  
№496293-7; 1.1

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации Правительство Российской Федерации вносит на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации (в целях совершенствования определения видов разрешенного использования земельных участков)".

- Приложение:
1. Текст законопроекта на 108 л.
  2. Пояснительная записка к законопроекту на 14 л.
  3. Финансово-экономическое обоснование к законопроекту на 1 л.
  4. Перечень федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию, на 1 л.
  5. Перечень нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию, на 2 л.

28061935.doc



6. Распоряжение Правительства Российской Федерации о назначении официального представителя Правительства Российской Федерации по данному вопросу на 1 л.

Председатель Правительства  
Российской Федерации



Д.Медведев



Вносится Правительством  
Российской Федерации

Проект

№ 496293-7

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации  
и некоторые законодательные акты Российской Федерации  
(в целях совершенствования определения видов  
разрешенного использования земельных участков)**

### Статья 1

Внести 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; № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 23; № 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; № 27, ст. 3997; № 29, ст. 4339, 4350, 4359, 4378; № 41, ст. 5631; № 48, ст. 6723; 2016, № 1, ст. 51, 80; № 18, ст. 2495; № 22, ст. 3097; № 27, ст. 4267, 4268, 4269, 4287) следующие изменения:

1) абзацы второй и третий пункта 2 статьи 7 признать утратившими силу;

2) 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;

3) в статье 11<sup>2</sup>:

а) пункт 2 после слов "статьи 11<sup>4</sup>" дополнить словами ", пункте 12 статьи 39<sup>29</sup>";

б) пункт 3 после слова "установленных" дополнить словами "настоящим Кодексом, иными";

4) в пункте 3 статьи 11<sup>3</sup>:

а) 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 39<sup>20</sup> настоящего Кодекса";

б) дополнить подпунктом 6 следующего содержания:

"6) в границах полосы отвода железных дорог.";

5) в статье 11<sup>4</sup>:

а) пункт 5 дополнить предложением следующего содержания:

"При этом разрешенным использованием образуемых земельных участков признается разрешенное использование таких земельных участков, предусмотренное проектом межевания территории.";

б) дополнить пунктом 8 следующего содержания:

"8. Решения, указанные в пункте 7 настоящей статьи, с приложением схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории направляются заявителю в течение десяти дней со дня их принятия.";

б) статью 11<sup>6</sup> дополнить пунктом 7 следующего содержания:

"7. В целях объединения земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и предоставлены на

праве аренды или безвозмездного пользования, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 39<sup>2</sup> настоящего Кодекса, в течение одного месяца со дня поступления от заинтересованного лица заявления об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории обязан принять решение об утверждении этой схемы или решение об отказе в ее утверждении с указанием оснований для отказа.

К заявлению об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории прилагаются:

подготовленная заявителем схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которые предлагается образовать;

копии правоустанавливающих и (или) правоудостоверяющих документов на исходные земельные участки, если права на них не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.

Решения, указанные в настоящем пункте, с приложением схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории направляются принявшим их исполнительным органом государственной

власти или органом местного самоуправления заявителю в течение десяти дней со дня их принятия.";

7) абзац первый пункта 1 статьи 11<sup>7</sup> дополнить словами ", за исключением случая, предусмотренного пунктом 12 статьи 39<sup>29</sup> настоящего Кодекса";

8) в пункте 4 статьи 11<sup>8</sup> слова "(конкурсов, аукционов)" исключить;

9) в статье 11<sup>9</sup>:

а) пункты 1 и 2 изложить в следующей редакции:

"1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, за исключением лесных участков из земель лесного фонда, определяются градостроительным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории. Размеры лесных участков из земель лесного фонда определяются в соответствии с лесным законодательством.

2. Правила определения размеров земельных участков для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации (далее - размещение) в отношении каждого вида линейного объекта устанавливаются Правительством Российской Федерации.";

б) дополнить пунктом 2<sup>1</sup> следующего содержания:

"2<sup>1</sup>. Нормы отвода земельных полос, размеры земельных участков, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной

границы Российской Федерации, определяются с учетом законодательства о Государственной границе Российской Федерации.";

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

г) дополнить пунктами 8 и 9 следующего содержания:

"8. Требования, предусмотренные пунктами 1, 2 и 4 настоящей статьи, не распространяются на образуемые земельные участки, подлежащие изъятию для государственных или муниципальных нужд.

9. Требования, предусмотренные пунктами 4 - 7 настоящей статьи, применяются также к измененным земельным участкам.";

10) в статье 11<sup>10</sup>:

а) в пункте 5 слова "или в границах населенных пунктов" исключить;

б) абзац второй пункта 9 после слов "без проведения торгов," дополнить словами "а также если земельные участки образованы путем перераспределения земельных участков, находящихся в собственности граждан, и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности,";

в) в пункте 14:



подпункт 4 изложить в следующей редакции:

"4) территориальная зона, в границах которой будет образован земельный участок и применительно к которой установлен градостроительный регламент, а также сведения о нахождении земельного участка в границах особо охраняемой природной территории;"

дополнить подпунктом 4<sup>1</sup> следующего содержания:

"4<sup>1</sup>) вид или виды разрешенного использования земельного участка;"

г) пункт 16 дополнить подпунктом 6 следующего содержания:

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

11) дополнить главой II<sup>1</sup> следующего содержания:

**"Глава II<sup>1</sup>. Разрешенное использование земельных участков**

**Статья 14<sup>1</sup>. Общие положения о разрешенном использовании земельных участков**

1. Разрешенное использование земельного участка представляет собой допустимое использование земельного участка, которое

определяется в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

2. В отношении земельного участка устанавливается один или несколько видов разрешенного использования.

3. Видом или видами разрешенного использования земельных участков являются вид или виды разрешенного использования земельных участков, которые установлены соответственно градостроительным регламентом, лесохозяйственным регламентом лесничества, лесопарка, расположенных на землях лесного фонда, положением об особо охраняемой природной территории (далее - регламенты использования земель), если иное не предусмотрено статьей 14<sup>3</sup> настоящего Кодекса.

4. В случае, если разрешенное использование земельного участка допускает размещение зданий, сооружений, их разрешенное использование (назначение) должно соответствовать виду или видам разрешенного использования такого земельного участка, за исключением сооружений, размещение которых допускается без образования земельного участка.

5. Вне зависимости от установленных вида или видов разрешенного использования земельных участков и категории земель допускается использование земель и земельных участков:

1) для предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, ликвидации их последствий;

2) для защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;

3) для размещения геодезических пунктов, информационных и межевых знаков;

4) для размещения линейных объектов, их принадлежностей (далее также - линейные объекты), для размещения которых не требуется разработка документации по планировке территории, антенно-мачтовых сооружений связи, если федеральным законом не установлен запрет на размещение линейных объектов в границах определенных зон, земель, территорий;

5) для размещения линейных объектов, не указанных в подпункте 4 настоящего пункта, в соответствии с документацией по планировке территории, если федеральным законом не установлен запрет на размещение линейных объектов в границах определенных зон, земель, территорий;

б) для проведения инженерных изысканий;

7) для создания временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирования строительных и

иных материалов, стоянки техники для обеспечения строительства, реконструкции здания, сооружения на период такого строительства, реконструкции;

8) для осуществления охоты в границах охотничьих угодий;

9) для обеспечения обороны страны и безопасности государства в условиях чрезвычайного или военного положения в отношении реквизируемых земельных участков;

10) для размещения объектов благоустройства в соответствии с правилами благоустройства территорий, в том числе размещения ограждения земельного участка, если федеральным законом не установлен запрет на размещение таких объектов в границах определенных зон, земель, территорий;

11) для проведения рекультивации земель.

6. В случае, если линейный объект, а также антенно-мачтовые сооружения связи размещаются без образования земельного участка, то вид разрешенного использования земельного участка не изменяется. В случае, если для размещения линейного объекта требуется образование земельного участка, вид разрешенного использования такого земельного участка устанавливается в соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 14<sup>3</sup> настоящего Кодекса.

7. Вне зависимости от установленных вида или видов разрешенного использования земельного участка допускается использование земельного участка, предоставленного недропользователю или приобретенного им, для проведения работ, связанных с использованием недрами, в соответствии с утвержденным техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых и иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр, и лицензией на пользование недрами или государственным контрактом на выполнение работ по геологическому изучению недр (в том числе региональному), за исключением случаев, если настоящим Кодексом, другими федеральными законами установлен запрет на проведение таких работ в границах определенных зон, земель, территорий.

8. Использование предоставленного для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства, земельного участка допускается для обеспечения обороны страны и безопасности государства вне зависимости от установленных вида или видов разрешенного использования земельного участка, за

исключением размещения жилых и многоквартирных домов, объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов культуры, иных объектов, непосредственно не предназначенных для обеспечения осуществления федеральными органами государственной власти полномочий в области обороны страны и безопасности государства.

В целях обеспечения обороны страны и безопасности государства использование указанных земельных участков осуществляется в соответствии с решениями соответственно федерального органа исполнительной власти, осуществляющего нормативно-правовое регулирование в области обороны, федерального органа исполнительной власти, осуществляющего нормативно-правовое регулирование в сфере внутренних дел, федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственное управление в области обеспечения безопасности Российской Федерации, федерального органа исполнительной власти, осуществляющего нормативно-правовое регулирование в сфере деятельности войск национальной гвардии Российской Федерации, оборота оружия, частной охранной деятельности и вневедомственной охраны, федерального органа исполнительной власти в области государственной охраны, федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по

обеспечению исполнения Президентом Российской Федерации полномочий в сфере мобилизационной подготовки и мобилизации в Российской Федерации.

9. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков утверждается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

10. Разрешенное использование земельного участка считается установленным со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о виде или видах его разрешенного использования.

11. Установление или изменение разрешенного использования земельных участков не влечет за собой прекращения прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

#### **Статья 14<sup>2</sup>. Регламенты использования земель**

1. В случае, если иное не предусмотрено статьей 14<sup>3</sup> настоящего Кодекса, виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются следующими регламентами использования земель:

1) лесохозяйственный регламент - в отношении земельных участков, находящихся в границах лесничеств, лесопарков, расположенных на землях лесного фонда;

2) положение об особо охраняемой природной территории - в отношении земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий;

3) градостроительный регламент - в отношении земельных участков, не указанных в подпунктах 1 и 2 настоящего пункта.

2. Регламент использования земель устанавливается для каждой территориальной зоны, особо охраняемой природной территории, лесничества, лесопарка, расположенных на землях лесного фонда, с учетом особенностей их расположения и развития, а также возможности сочетания различных видов разрешенного использования земельных участков.

В случае зонирования особо охраняемой природной территории положение о такой территории должно предусматривать виды разрешенного использования для каждой зоны.

3. Регламент использования земель определяет правовой режим земель и земельных участков, находящихся в границах одной территориальной зоны, одного лесничества, лесопарка, расположенных на



землях лесного фонда, в границах особо охраняемой природной территории, равно как всего, что находится над поверхностью и под поверхностью, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, водным законодательством.

4. Регламенты использования земель обязательны для исполнения всеми правообладателями земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом и федеральными законами.

5. Земельные участки, здания или сооружения, установленные виды разрешенного использования которых не соответствуют регламенту использования земель, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с указанным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

6. В случаях, если использование не соответствующих регламенту использования земель земельных участков и находящихся на них зданий, сооружений опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на их использование.

7. Регламент использования земель предусматривает в обязательном порядке основные виды разрешенного использования земельных участков, являющихся основными допустимыми видами использования земельных участков в границах определенной территориальной зоны, территории.

8. Градостроительный регламент наряду с основными видами разрешенного использования может предусматривать условно разрешенные виды использования земельных участков (виды использования земельных участков, использование земельных участков в соответствии с которыми допускается только после получения разрешения в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, если иное не предусмотрено федеральным законом).

9. Регламент использования земель также может предусматривать вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков (виды разрешенного использования земельных участков, допускающие использование земельных участков, которые сопутствуют использованию или обеспечивают использование земельных участков в соответствии с основными видами разрешенного использования или с условно разрешенным видом использования земельных участков). В регламенте

использования земель могут устанавливаться ограничения площади земельных участков (в том числе в процентном соотношении к общей площади), которую допускается использовать в соответствии со вспомогательными видами разрешенного использования земельных участков.

10. Требования к содержанию регламентов использования земель, порядок их разработки и утверждения устанавливаются федеральными законами с учетом положений настоящего Кодекса.

11. Регламенты использования земель должны устанавливаться с учетом:

1) ограничений прав на землю, установленных в зонах с особыми условиями использования земель, в том числе в округах санитарной (горно-санитарной) охраны;

2) требований, предусмотренных Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

3) требований, предусмотренных законодательством Российской Федерации о гарантиях прав малочисленных народов;

4) требований, предусмотренных Законом Российской Федерации от 21 июля 1993 года № 5485-1 "О государственной тайне".

**Статья 14<sup>3</sup>. Установление разрешенного использования земельных участков, на которые действие регламента использования земель не распространяется**

1. Действие регламента использования земель не распространяется на земельные участки, указанные в пунктах 2 и 3 настоящей статьи, а также на земли, покрытые поверхностными водами.

2. Разрешенное использование земельных участков устанавливается независимо от регламента использования земель в соответствии с утвержденным проектом межевания территории в отношении земельных участков:

1) предназначенных в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории для размещения линейных объектов;

2) расположенных в границах особой экономической зоны;

3) расположенных в границах инновационных научно-технологических центров;

4) расположенных в границах свободной экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития;

5) созданных в соответствии с Федеральным законом от 19 июля 2011 года № 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности,

и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

б) предназначенных для использования в качестве земель и земельных участков общего пользования, территорий общего пользования;

7) предназначенных в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории для размещения транспортно-пересадочных узлов.

3. Разрешенное использование земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, являющихся сельскохозяйственными угодьями (за исключением земельных участков, указанных в подпункте 1 пункта 2 настоящей статьи), устанавливается и изменяется в порядке, утвержденном законом субъекта Российской Федерации. При этом не могут устанавливаться (в том числе в результате изменения вида разрешенного использования) виды разрешенного использования, не соответствующие целям, предусмотренным пунктом 2 статьи 77 или пунктом 1 статьи 79 настоящего Кодекса.

4. Использование земель и земельных участков общего пользования, территорий общего пользования для прохода и проезда осуществляется беспрепятственно неограниченным кругом лиц без взимания платы,

установления сервитута, без каких-либо разрешений и согласований, если иное прямо не предусмотрено настоящей статьей, федеральным законом.

**Статья 14<sup>4</sup>. Определение разрешенного использования земельных участков правообладателями земельных участков**

1. Правообладатель земельного участка вправе использовать без разрешений и согласований такой земельный участок в соответствии с любым из видов разрешенного использования, предусмотренных регламентом использования земель, если иное не предусмотрено настоящей статьей.

2. Правообладатель земельного участка в уведомительном порядке направляет заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о выбранном виде разрешенного использования земельного участка или об условном разрешенном виде использования земельного участка в орган регистрации прав. Направление указанного заявления требуется только в случае, если правообладатель земельного участка использует земельный участок или планирует его использование в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным регламентом использования земель и отличным от вида разрешенного использования, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости в отношении такого земельного участка.

3. Землепользователь или арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, обязан осуществлять использование земельного участка в соответствии с видом или видами разрешенного использования земельного участка, указанными в договоре или решении о предоставлении земельного участка, и не вправе использовать земельный участок в соответствии с иными видами разрешенного использования земельного участка, в том числе условно разрешенными видами использования земельных участков, выбранными из числа видов, предусмотренных регламентом использования земель, за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 5 настоящей статьи.

4. Землепользователь или арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе выбрать вид разрешенного использования земельного участка из видов разрешенного использования земельных участков, предусмотренных регламентом использования земель, или получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, иной, чем вид разрешенного использования земельного участка, предусмотренный в договоре или решении о предоставлении земельного участка, и направить заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о выбранном виде разрешенного

использования земельного участка в орган регистрации прав в случае, если такой землепользователь или арендатор земельного участка является собственником здания, сооружения, расположенного на таком земельном участке, при условии, что федеральным законом не предусмотрено ограничение изменения вида разрешенного использования земельного участка и (или) здания, сооружения.

5. Государственное или муниципальное унитарное предприятие, государственное или муниципальное учреждение вправе выбрать вид или виды разрешенного использования предоставленных им земельных участков из числа видов, предусмотренных регламентом использования земель и не указанных в документах о правах таких предприятий, учреждений на эти земельные участки, при наличии согласия в письменной форме федерального органа исполнительной власти, Государственной корпорации по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос", органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, в ведении которых находятся эти предприятие, учреждение. Указанные органы государственной власти, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы местного



самоуправления обязаны отказать в согласовании вида разрешенного использования земельного участка в случае, если выбираемые вид или виды разрешенного использования не соответствуют видам деятельности, указанным в учредительных документах таких предприятий или учреждений.

6. В случаях, предусмотренных пунктами 4, 5 и 11 настоящей статьи, изменения в договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения вида разрешенного использования земельного участка подлежат внесению по требованию любой из сторон в срок не позднее трех месяцев со дня внесения сведений о таком виде разрешенного использования земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости.

7. Правообладатель земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории, или земельного участка, образованного из указанного земельного участка, правообладатель земельного участка, в отношении которого заключен договор о комплексном развитии территории, правообладатель земельного участка, расположенного в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, вправе использовать земельный участок в период действия договора о комплексном освоении территории,

договора о комплексном развитии территории, договора о развитии застроенной территории в соответствии с видом или видами разрешенного использования земельного участка, предусмотренными утвержденным проектом межевания территории, и не вправе использовать земельный участок в соответствии с иными видами разрешенного использования земельного участка из числа видов, предусмотренных регламентом использования земель.

8. Правообладатель земельного участка, использование которого в соответствии с утвержденным проектом межевания территории предусматривается в иных целях, чем жилищное строительство, не вправе использовать земельный участок для размещения многоквартирных домов, жилых домов.

9. Правообладатель земельного участка, расположенного в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории в границах зоны планируемого размещения объекта федерального, регионального или местного значения, вправе использовать земельный участок только для размещения указанных объектов, если иное не установлено настоящим Кодексом.

10. В случае, если в соответствии с пунктом 2 статьи 14<sup>3</sup> настоящего Кодекса или пунктами 7 - 9 настоящей статьи вид разрешенного

использования земельного участка устанавливается документацией по планировке территории, правообладатель такого земельного участка вправе осуществлять выбор вида его разрешенного использования лишь в отношении тех видов разрешенного использования земельных участков, которые установлены в документации по планировке территории для этого земельного участка. Изменение вида разрешенного использования этого земельного участка допускается только путем внесения изменений в документацию по планировке территории.

11. В случае, если градостроительным регламентом предусматриваются условно разрешенные виды использования земельных участков, правообладатели земельных участков вправе использовать их в соответствии с указанными видами только после предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также после внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таком виде разрешенного использования земельного участка. Правообладатель земельного участка вправе использовать земельный участок в соответствии с условно разрешенным видом использования земельного участка без получения указанного разрешения, если такой вид

разрешенного использования земельного участка предусмотрен для этого земельного участка утвержденным проектом межевания территории.

12. Правообладатели земельных участков вправе использовать земельные участки в соответствии со вспомогательными видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными регламентом использования земель, без разрешений и согласований. Использование земельных участков в соответствии со вспомогательными видами разрешенного использования допускается лишь одновременно с использованием земельного участка в соответствии с основным видом разрешенного использования или условно разрешенным видом использования.

13. В случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 14<sup>1</sup> настоящего Кодекса, недропользователь обязан использовать земельный участок для проведения работ, связанных с пользованием недрами, в соответствии с техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых, иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием участками недр, и лицензией на пользование недрами или государственным контрактом на выполнение работ по геологическому изучению недр (в том числе региональному) и не вправе осуществлять выбор вида разрешенного использования земельного

участка. Изменение вида разрешенного использования таких земельных участков допускается только путем внесения изменений в технический проект разработки месторождений полезных ископаемых, иную проектную документацию на выполнение работ, связанных с использованием участками недр, и лицензию на пользование недрами или государственный контракт на выполнение работ по геологическому изучению недр (в том числе региональному), а также после рекультивации земель.

14. Органы государственной власти и органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 39<sup>2</sup> настоящего Кодекса, при организации и проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на право заключения договора аренды такого земельного участка обязаны указать в извещении о проведении такого аукциона один или несколько видов разрешенного использования земельного участка из числа видов, предусмотренных регламентом использования земель. В случае предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов указанные органы указывают в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка, решении о предоставлении такого

земельного участка или договоре вид или виды разрешенного использования земельного участка из числа видов, предусмотренных регламентом использования земель, соответствующие цели использования земельного участка, для которых он предоставляется, с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 7 - 9 настоящей статьи, либо в случае предоставления земельного участка, указанного в пункте 2 статьи 14<sup>3</sup> настоящего Кодекса, - вид или виды разрешенного использования земельного участка в соответствии с документацией по планировке территории. При этом направление заявления, предусмотренного пунктом 2 настоящей статьи, не требуется.";

12) в пункте 1 статьи 25 слова "главами III и IV настоящего Кодекса" заменить словами "настоящим Кодексом";

13) в пункте 1 статьи 26 слова "главами III и IV настоящего Кодекса" заменить словами "настоящим Кодексом";

14) в статье 27:

а) абзац первый пункта 2 дополнить словами ", за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2<sup>1</sup> настоящей статьи";

б) дополнить пунктом 2<sup>1</sup> следующего содержания:

"2<sup>1</sup>. Указанные в подпункте 1 пункта 4 настоящей статьи земельные участки могут предоставляться в безвозмездное пользование в случаях,

предусмотренных подпунктом 2 пункта 2 статьи 39<sup>10</sup> настоящего Кодекса, а также в аренду гражданам и юридическим лицам в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях".

Указанные в подпунктах 8 и 9 пункта 4 настоящей статьи земельные участки могут предоставляться в безвозмездное пользование в случаях, предусмотренных подпунктами 3 и 4 пункта 2 статьи 39<sup>10</sup> Земельного кодекса Российской Федерации.

В отношении земельных участков, указанных в пункте 4 настоящей статьи, допускается заключение соглашений об установлении сервитутов.";

в) в подпункте 7 пункта 5 слова "строительства, реконструкции и (или) эксплуатации (далее также - размещение)" заменить словами "размещения";

15) пункт 4 статьи 35:

а) дополнить подпунктом 4 следующего содержания:

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

б) дополнить абзацем следующего содержания:

"Отчуждение собственником принадлежащих ему здания, сооружения, находящихся на неделимом земельном участке, проводится вместе с отчуждением доли в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение. При этом право на преимущественную покупку такой доли у других участников долевой собственности не возникает.";

16) 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 такой земельный участок,";

17) в пункте 2 статьи 39<sup>1</sup> слова "в соответствии со статьей" заменить словами "в целях, предусмотренных статьей";

18) в пункте 2 статьи 39<sup>3</sup>:

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;

слова "указанного договора аренды земельного участка" заменить словами "указанного договора аренды земельного участка. Такое 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) земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства за границами населенного пункта, для ведения садоводства, огородничества и предоставленных в аренду гражданам,

этим гражданам по истечении трех лет с момента заключения договоров аренды с этими гражданами либо передачи прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков этим гражданам при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании таких земельных участков в случае, если этими гражданами заявления о заключении договоров купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов поданы до дня истечения срока указанных договоров аренды земельных участков.";

19) в статье 39<sup>6</sup>:

а) в пункте 2:

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;

слова "указанного договора аренды земельного участка" заменить словами "указанного договора аренды земельного 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 38 следующего содержания:

"38) земельного участка арендатору находящихся в государственной или муниципальной собственности здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке.";

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 39<sup>20</sup> настоящего Кодекса.";

в) подпункт 4 пункта 4 после слов "подпунктами 1 - 30" дополнить словами ", 33 и 38";

г) дополнить пунктом 4<sup>1</sup> следующего содержания:

"4<sup>1</sup>. Граждане, юридические лица, обладающие в соответствии со статьей 39<sup>20</sup> 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.";

20) статью 39<sup>7</sup> дополнить пунктами 6 - 8 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", заключаемым этим обществом с правообладателями зданий, сооружений, расположенных на указанных земельных участках, помещений в таких зданиях, сооружениях устанавливается Правительством Российской Федерации.

7. Размер арендной платы за земельный участок, образованный путем объединения земельных участков, находящихся в государственной

или муниципальной собственности, рассчитывается соразмерно к площади образуемого земельного участка в порядке, определенном в отношении исходного земельного участка, за использование которого установлен наибольший размер арендной платы.

8. Размер арендной платы за земельный участок, образованный путем раздела земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, рассчитывается в порядке, определенном в отношении исходного земельного участка, пропорционально площади образуемого земельного участка.";

21) в статье 39<sup>8</sup>:

а) в пункте 8:

дополнить подпунктом 5<sup>1</sup> следующего содержания:

"5<sup>1</sup>) на срок, не превышающий срока действия договора аренды земельного участка, являющегося исходным, который имеет наибольший срок, в случае предоставления в аренду земельного участка, образованного в результате объединения земельных участков, ранее предоставленных в аренду одному лицу;"

дополнить подпунктом 15<sup>1</sup> следующего содержания:

"15<sup>1</sup>) на срок действия договора аренды здания, сооружения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в

случае предоставления лицу, с которым заключен указанный договор, земельного участка, на котором расположены такие здание, сооружение;";

б) в первом предложении пункта 9:

слова "в соответствии со статьей" заменить словами "в целях, предусмотренных статьей";

дополнить словами ", но не менее чем на три года";

в) пункт 17 дополнить словами ", за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4 и 5 статьи 14<sup>4</sup> настоящего Кодекса";

22) пункт 3 статьи 39<sup>9</sup> дополнить подпунктом 4 следующего содержания:

"4) вид или виды разрешенного использования земельного участка.";

23) в статье 39<sup>10</sup>:

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

б) дополнить пунктом 1<sup>1</sup> следующего содержания:

"1<sup>1</sup>. 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 этим открытым акционерным обществом лицами, указанными в подпунктах 5 и 14 пункта 2 настоящей

статьи, а также лицами, указанными в пункте 2 статьи 39<sup>9</sup> 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 такого земельного участка.";

в) пункт 2 дополнить подпунктами 20 и 21 следующего содержания:

"20) лицам, которым здания, сооружения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в безвозмездное пользование, на срок действия договора безвозмездного пользования таких здания, сооружения;

21) лицу, с которым заключен договор безвозмездного пользования земельным участком, в случае предоставления указанному лицу земельного участка, образованного из такого земельного участка, на срок, не превышающий срока действия договора безвозмездного пользования исходным земельным участком.";

24) в статье 39<sup>11</sup>:

а) в пункте 3:

в подпункте 4:

после слова "обеспечения" дополнить словами "или сведений об отсутствии возможности для такого подключения (технологического присоединения)";

слова "разрешенным использованием" заменить словами "основным видом разрешенного использования";

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:

в абзаце втором подпункта 1 слова "или в границах населенных пунктов" исключить;

абзац первый подпункта 3:

после слов "настоящего Кодекса" дополнить словами ", абзацем вторым подпункта 1 настоящего пункта";

дополнить предложением следующего содержания: "В решении об утверждении схемы расположения земельного участка вид или виды разрешенного использования земельного участка указываются в соответствии с целями, указанными в заявлении об утверждении такой схемы при условии, что они соответствуют регламенту использования



земель либо их установление предусмотрено в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, принятие которого предусмотрено пунктом 3 статьи 14<sup>3</sup> настоящего Кодекса.";

подпункт 7 после слов "схемой расположения земельного участка," дополнить словами "при отсутствии государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на такой земельный участок,";

подпункт 8 после слова "получение" дополнить словами "уполномоченным органом в срок не более чем два месяца 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 7 слова "в соответствии со" заменить словами "в целях, предусмотренных";

г) в пункте 8:

подпункт 3 признать утратившим силу;

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 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";

д) в пункте 15 и абзаце втором пункта 16 слова "(за исключением случая проведения аукциона в соответствии с пунктом 7 статьи 39<sup>18</sup> настоящего Кодекса)" исключить;

е) пункт 17 после слов "его участником" дополнить словами "(при наличии указанных лиц)";

ж) в подпункте 4 пункта 21:

слова "разрешенном использовании" заменить словами "виде или видах разрешенного использования";

слова "предельную свободную мощность существующих сетей," исключить;

после слов "указанного извещения" дополнить словами "или об отсутствии возможности такого подключения (технологического присоединения)";

25) в статье 39<sup>12</sup>:

а) в пункте 11 слово "приема" заменить словом "рассмотрения";

б) в абзаце втором пункта 17 слова "(за исключением случаев проведения аукциона в соответствии с пунктом 7 статьи 39<sup>18</sup> настоящего Кодекса)" исключить;

в) пункт 27 после слов "их заключения," дополнить словами "а также сведения о лицах, подавших заявление о намерении участвовать в аукционе и не принявших участие в аукционе, проводимом в соответствии с пунктом 7 статьи 39<sup>18</sup> настоящего Кодекса,";

г) пункт 29 дополнить подпунктом 3<sup>1</sup> следующего содержания:

"3<sup>1</sup>) дата проведения аукциона в соответствии с пунктом 7 статьи 39<sup>18</sup> настоящего Кодекса или дата признания данного аукциона

несостоявшимся в случае, если лицо, подавшее заявление о намерении участвовать в данном аукционе, не приняло в нем участие;"

26) в статье 39<sup>14</sup>:

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 39<sup>10</sup> настоящего Кодекса, осуществляется однократно.";

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

27) в статье 39<sup>15</sup>:

а) подпункт 6 пункта 1 дополнить словами "либо указание на то, что заявитель в соответствии с пунктом 2 статьи 39<sup>9</sup> настоящего Кодекса является лицом, которому земельный участок может быть предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования";

б) в пункте 8:

в подпункте 2 слова "22 и 23" заменить словами "22, 23 и 26";

подпункт 3 после слов "подпунктах 1 - 23" дополнить словами "и 26";

в) в пункте 9:

подпункт 10 изложить в следующей редакции:

"10) территориальная зона, в границах которой будет образован испрашиваемый земельный участок и применительно к которой установлен градостроительный регламент, сведения о нахождении земельного участка в границах особо охраняемой природной территории;"

дополнить подпунктом 10<sup>1</sup> следующего содержания:

"10<sup>1</sup>) вид или виды разрешенного использования испрашиваемого земельного участка. При этом вид или виды разрешенного использования земельного участка указываются в соответствии с целями, указанными в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка, при условии, что они соответствуют регламенту использования земель либо их установление предусмотрено в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, принятие которого предусмотрено пунктом 3 статьи 14<sup>3</sup> настоящего Кодекса;"

г) в пункте 10:

в абзаце первом слова "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 и не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, предусмотренному проектом межевания территории (при наличии такого проекта межевания территории).";

д) в подпункте 1 пункта 10<sup>1</sup> слова "утвержденными правилами землепользования и застройки" заменить словами "регламентом использования земель";

28) в статье 39<sup>16</sup>:

а) подпункт 4 дополнить словами ", 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";

б) подпункт 5 дополнить словами ", 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 14 изложить в следующей редакции:

"14) вид или виды разрешенного использования земельного участка, установленные регламентом использования земель, или в случае, предусмотренном пунктом 2 статьи 14<sup>3</sup> настоящего Кодекса, утвержденной документацией по планировке территории, не соответствуют целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о его предоставлении, за исключением случаев, когда в соответствии с настоящим Кодексом использование земельного участка может осуществляться в соответствии с такими целями независимо от установленных вида или видов его разрешенного использования, а также в связи с приобретением прав на земельный участок в соответствии со статьей 39<sup>20</sup> настоящего Кодекса;"

г) 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";

д) 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";

е) дополнить подпунктом 26 следующего содержания:

"26) цели использования земельного участка, указанные в заявлении о предоставлении земельного участка, не соответствуют целям деятельности, предусмотренным в учредительном документе юридического лица, указанного в подпунктах 2 - 4 пункта 2 статьи 39<sup>9</sup> настоящего Кодекса, в случае, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось такое лицо.";

29) в статье 39<sup>17</sup>:

а) подпункт 4 пункта 1 дополнить словами "либо указание на то, что заявитель в соответствии с пунктом 2 статьи 39<sup>9</sup> настоящего Кодекса является лицом, которому земельный участок может быть предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования";

б) дополнить пунктом 5<sup>1</sup>:

"5<sup>1</sup>. В случаях, когда размер арендной платы по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, рассчитывается по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в



Российской Федерации", срок выполнения действия, предусмотренного подпунктом 1 пункта 5 настоящей статьи, может быть продлен, но не более чем до девяноста дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка.";

30) в статье 39<sup>18</sup>:

а) дополнить пунктом 2<sup>1</sup> следующего содержания:

"2<sup>1</sup>. 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) пункт 4:

дополнить словами "в течение тридцати дней со дня опубликования извещения";

дополнить абзацами следующего содержания:

"К такому заявлению прилагается копия документа, подтверждающего личность заявителя, а в случае направления такого заявления представителем юридического или физического лица - копия документа, подтверждающего полномочия представителя юридического

или физического лица в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заявления, поданные лицами, сведения о которых включены в реестр недобросовестных участников аукциона, а также отозванные до истечения тридцати дней со дня опубликования извещения, не учитываются при выполнении действий, предусмотренных пунктами 5 и 7 настоящей статьи.";

в) дополнить пунктом 4<sup>1</sup> следующего содержания:

"4<sup>1</sup>. Заявление о намерении участвовать в аукционе подается или направляется в уполномоченный орган лично гражданином или крестьянским (фермерским) хозяйством 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 заявления о предоставлении земельного участка, подаваемого в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".";

г) во втором предложении подпункта 2 пункта 7 после слов "В этом случае уполномоченный орган" дополнить словами "в срок не позднее четырех месяцев";

д) дополнить пунктами 8 - 10 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 три месяца со дня принятия такого решения в соответствии с пунктом 7 настоящей статьи.

10. В случае, если гражданин, крестьянское (фермерское) хозяйство, подавшие заявление о намерении участвовать в аукционе, предусмотренное пунктом 4 настоящей статьи, не приняли участие в

указанном аукционе (не представили в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, предусмотренные пунктом 1 статьи 39<sup>12</sup> настоящего Кодекса, отозвали заявку на участие в аукционе, не присутствовали (в том числе через представителя) при проведении аукциона, не подали ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона, чем начальная цена аукциона), уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае признания аукциона несостоявшимся в соответствии с пунктами 13 или 14 статьи 39<sup>12</sup> настоящего Кодекса, протокола о результатах аукциона направляет сведения, предусмотренные подпунктами 1, 2 и 3<sup>1</sup> пункта 29 статьи 39<sup>12</sup> настоящего Кодекса, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.";

31) в статье 39<sup>20</sup>:

а) в пункте 3 слова "оперативного управления, такой" заменить словами "оперативного управления и (или) аренды, такой";

б) дополнить пунктом 14 следующего содержания:

"14. 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, такой земельный участок или часть такого земельного участка могут быть переданы 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, такой земельный участок или его часть могут быть переданы открытым акционерным обществом "Российские железные дороги" указанным юридическим лицам в безвозмездное пользование.";

32) статью 39<sup>22</sup> дополнить пунктом 7 следующего содержания:

"7. 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.";

33) в статье 39<sup>27</sup>:

а) пункт 1 дополнить подпунктом 4 следующего содержания:

"4) земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен государственному или муниципальному унитарному предприятию, государственному или муниципальному учреждению, и перераспределение осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории между таким земельным участком и землями и (или) земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, не предоставленными гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обремененными правами третьих лиц, за исключением сервитута, для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.";

б) пункт 7 дополнить подпунктами 6 и 7 следующего содержания:

"б) осуществляется перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случаях, не предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи;

7) осуществляется перераспределение земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного государственному или муниципальному предприятию, государственному или муниципальному учреждению, с землями и (или) земельными участками в соответствии с подпунктом 4 пункта 1 настоящей статьи и отсутствует согласие в письменной форме на такое перераспределение органа государственной власти, органа местного самоуправления, в ведении которых находятся указанные предприятия, учреждения, либо в отношении земельного участка, на который возникает право государственного или муниципального предприятия, государственного или муниципального учреждения в результате такого перераспределения, имеются основания для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предусмотренные подпунктами 3, 6 - 10 пункта 9 статьи 39<sup>29</sup> настоящего Кодекса.";

34) в пункте 4 статьи 39<sup>28</sup> слова "являются кадастровый паспорт земельного участка или кадастровые паспорта земельных участков," заменить словами "являются выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости или об объектах недвижимости, содержащие сведения о земельных участках,";

35) в статье 39<sup>29</sup>:

а) дополнить пунктом 6<sup>1</sup> следующего содержания:

"6<sup>1</sup>. 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:

подпункт 9 дополнить словами ", а также случаев отсутствия иного доступа к землям, перераспределение которых предполагается осуществить, кроме как через перераспределяемый земельный участок";

дополнить подпунктом 14 следующего содержания:

"14) образование земельного участка или земельных участков предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и который в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, за исключением случаев перераспределения земельных участков в соответствии с подпунктами 1 и 4 пункта 1 статьи 39<sup>28</sup> настоящего Кодекса.";

в) в пункте 12:

слова "государственном кадастре недвижимости" заменить словами "Едином государственном реестре недвижимости";

дополнить предложением следующего содержания: "Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, сохраняется в измененных границах.";

г) в пункте 13 слова "кадастрового паспорта земельного участка или земельных участков" заменить словами "выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости или об объектах недвижимости, содержащие сведения о земельных участках";

36) в статье 39<sup>30</sup>:

а) в подпункте 3 пункта 1 слова "планирования субъектов Российской Федерации," заменить словами "планирования субъектов Российской Федерации и (или)";

б) в пункте 2:

подпункт 1 дополнить словами ", находящиеся в федеральной собственности";

подпункт 9 после слова "предназначенные" дополнить словами "в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории";

37) статью 39<sup>31</sup> дополнить пунктом 5<sup>1</sup> следующего содержания:

"5<sup>1</sup>. 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 пяти рабочих дней со дня поступления межведомственного запроса в орган или организацию, предоставляющие соответствующие документ и сведения.";

38) в статье 39<sup>33</sup>:

а) в подпункте 3 пункта 1:

слова "строительство временных или вспомогательных сооружений" заменить словами "создание временных построек, сооружений вспомогательного использования";

после слов "иных материалов," дополнить словом "стоянка";

б) дополнить пунктом 5 следующего содержания:

"5. Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута в соответствии с настоящей главой осуществляется без взимания платы.";

39) подпункте 2 пункта 1 статьи 39<sup>34</sup>:

а) слова "строительства временных или вспомогательных сооружений" заменить словами "создания временных построек, сооружений вспомогательного использования";

после слов "иных материалов," дополнить словом "стоянка";

40) в статье 39<sup>36</sup>:

а) пункт 3 дополнить 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, координаты характерных точек границ части земельного участка, в случае, если планируется использование части земельного участка

(в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости).";

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 аренду.";

41) в подпункте 2 пункта 1 статьи 40 слова "градостроительных регламентов" заменить словами "регламентов использования территорий";

42) в абзаце седьмом статьи 42 слова "градостроительных регламентов" заменить словами "регламентов использования земель";

43) в статье 45:

а) дополнить пунктом 1<sup>1</sup> следующего содержания:

"1<sup>1</sup>. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком прекращается в случае предоставления земельного участка по основаниям, предусмотренным подпунктом 7 пункта 2 статьи 39<sup>3</sup>, подпунктом 11 пункта 2 статьи 39<sup>6</sup> настоящего Кодекса. При этом принятие решения о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования таким земельным участком не требуется.";

б) пункт 2 дополнить подпунктом 4 следующего содержания:

"4) в случае, если в результате изменения регламента использования земель использование земельного участка в соответствии с ранее установленным видом разрешенного использования опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, а землепользователем в течение года со дня получения уведомления от уполномоченного органа не принято мер для исключения указанной опасности.

О возникновении опасности для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия в результате изменения регламента использования земель уполномоченный орган должен уведомить землепользователя в письменной форме.

Данное уведомление должно содержать сведения о документах и (или) материалах, полученных от органов государственной власти,

осуществляющих государственный надзор в соответствующих сферах, и указывающих на существование опасности для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия при использовании земельного участка.";

44) пункт 1 статьи 51 после слова "эпизоотий" дополнить словами ", в условиях чрезвычайного или военного положения";

45) абзац третий пункта 3<sup>1</sup> статьи 53 признать утратившим силу;

46) в подпункте 3 пункта 11 статьи 56<sup>4</sup> цифру "5" заменить цифрой "6";

47) в подпункте 1 пункта 4 статьи 56<sup>10</sup> слова "кадастровые паспорта земельных участков," заменить словами "выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, содержащие сведения о земельных участках,", слова "а также кадастровые паспорта" заменить словами "а также выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, содержащие сведения о", слова "зданий, сооружений, помещений в них, объектов незавершенного строительства" заменить словами "зданиях, сооружениях, помещениях в них, объектах незавершенного строительства";

48) в статье 57:

а) пункт 1 дополнить подпунктами 6 и 7 следующего содержания:

"6) включением без согласования с правообладателем такого земельного участка, расположенного в границах территориальной зоны, в границы иной территориальной зоны или в границы особо охраняемой природной территории, лесничества, лесопарка в случае, если в результате такого включения использование земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием не допускается;

7) установлением или изменением регламента использования земель без согласования с правообладателем такого земельного участка в случае, если в результате этого использование земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием не допускается.";

б) пункт 2 изложить в следующей редакции:

"2. Убытки в случаях, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, возмещаются собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков. В случае расторжения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком в связи с наступлением обстоятельств, предусмотренных подпунктами 6 и 7 пункта 1 настоящей статьи, убытки, связанные с расторжением таких



договоров, в том числе упущенная выгода, возмещаются уполномоченному органу.";

в) дополнить пунктом 3<sup>1</sup> следующего содержания:

"3<sup>1</sup>. Возмещение убытков в случаях, предусмотренных подпунктами 6 - 8 пункта 1 настоящей статьи, осуществляется:

1) органом государственной власти или органом местного самоуправления, который принял решение о создании или расширении особо охраняемой природной территории, установлением границы лесничества, лесопарка либо в результате действий которого земельный участок, расположенный в границах территориальной зоны, включен в границы иной территориальной зоны;

2) органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившим или изменившим регламент использования земель, в результате которых использование земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием не допускается.";

49) в статье 78:

а) в абзаце первом пункта 1 слово "ведения" исключить;

б) дополнить пунктом 5 следующего содержания:

"5. На земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, допускается строительство жилого дома с учетом ограничений, предусмотренных федеральным законом.";

50) в статье 85:

а) пункты 2 - 4 признать утратившими силу;

б) в пункте 11 слова "до момента изменения вида их использования" исключить;

51) пункт 3 статьи 88 признать утратившим силу;

52) пункт 3 статьи 89 признать утратившим силу;

53) в статье 93:

а) абзац второй пункта 3 признать утратившим силу;

б) в абзаце третьем пункта 4 цифры "29" заменить цифрами "39<sup>2</sup>";

54) в пункте 3 статьи 96 слова "ограничивается в соответствии с законодательством об особо охраняемых природных территориях" заменить словами "осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 1995 года № 26-ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах".

## **Статья 2**

В абзаце втором пункта 2 статьи 15 Федерального закона от 9 января 1996 года № 3-ФЗ "О радиационной безопасности населения" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 3, ст. 141) слова "выбор земельных участков для строительства зданий и сооружений" заменить словами "определение разрешенного использования земельных участков".

## **Статья 3**

Внести в Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 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) в пункте 2<sup>10</sup>:

в абзаце первом:

после слова "принять" дополнить словами "решение о предварительном согласовании предоставления или";

слова "Об отказе в его предоставлении" заменить словами "Об отказе в предварительном согласовании его предоставления или об отказе в его предоставлении";

абзац второй признать утратившим силу;

дополнить абзацем третьим следующего содержания:

"Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является основанием для предоставления земельного участка в собственность бесплатно в порядке, установленном статьей 39<sup>17</sup> Земельного кодекса Российской Федерации.";

б) в пункте 3<sup>1</sup> слово "ведения" исключить;

в) в пункте 3<sup>2</sup> слово "ведения" исключить;

г) абзацы второй и третий примечания изложить в следующей редакции:

"подачу заявления заинтересованным в переоформлении прав на землю лицом о предоставлении ему земельного участка в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

осуществление предоставления земельного участка заявителю";

2) пункт 1 статьи 3<sup>1</sup> после абзаца пятого дополнить абзацем следующего содержания:

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

3) в пункте 2 статьи 13 слова "абзацем десятым подпункта 2 пункта 1 статьи 49" заменить словами "абзацем девятым подпункта 2 статьи 49".

#### **Статья 4**

Пункт 5 статьи 58 Федерального закона от 10 января 2002 года № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 2, ст. 133) после слов "находящиеся под особой охраной," дополнить словами "за исключением земельных участков, расположенных в границах второго и третьего поясов округа санитарной (горно-санитарной охраны),".

## Статья 5

Внести в Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 26, ст. 2519; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 1, ст. 10; № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 21; № 27, ст. 3213; № 43, ст. 5084; 2008, № 29, ст. 3418; 2011, № 47, ст. 6606; № 49, ст. 7026; 2012, № 47, ст. 6390; 2013, № 17, ст. 2030; № 19, ст. 2331; № 30, ст. 4078; 2014, № 43, ст. 5799; № 49, ст. 6928; 2015, № 29, ст. 4359; 2016, № 1, ст. 79; № 15, ст. 2057; № 27, ст. 4294) следующие изменения:

1) в статье 5<sup>1</sup>:

а) в пункте 2 слова "градостроительный регламент" заменить словами "регламент использования земель";

б) в абзаце первом пункта 3 слова "градостроительному регламенту" заменить словами "регламенту использования земель";

2) в пункте 1 статьи 9:

а) в подпункте 16:

после слова "земель" дополнить словами "и земельных участков";

слова "градостроительным регламентам" заменить словами "регламентам использования земель";

б) в подпункте 31 слова "градостроительным регламентам" заменить словами "регламентам использования земель";

3) в абзаце четвертом подпункта 2 пункта 1 статьи 9<sup>1</sup> слова "градостроительному регламенту" заменить словами "регламенту использования земель";

4) в пункте 9 статьи 9<sup>2</sup> слова "градостроительным регламентам" заменить словами "регламентам использования земель";

5) в статье 11:

а) в абзаце третьем подпункта 1 пункта 5:

слова "градостроительных регламентов" заменить словами "регламентов использования земель";

после слова "земель" дополнить словами "и земельных участков";

б) абзац третий подпункта 3 пункта 6 после слова "земель" дополнить словами "и земельных участков";

б) в подпункте 8 пункта 3 статьи 20 слова "земель и градостроительных регламентов" заменить словами "земель, земельных участков и регламентов использования земель";

7) в статье 28:

а) абзац пятый после слова "земель" дополнить словами "и земельных участков";

б) в абзаце восьмом слова "градостроительным регламентам" заменить словами "регламентам использования земель";

8) в пункте 1 статьи 31 слова "градостроительных регламентов" заменить словами "регламентов использования земель";

9) в пункте 2 статьи 33:

а) в подпункте 6 слово "земель" заменить словами "земельных участков", слова "правового режима" заменить словами "разрешенного использования";

б) в подпункте 7 слова "градостроительным регламентам" заменить словами "регламентам использования земель";

10) в статье 34:

а) в пункте 3:

в абзаце первом слова "градостроительным регламентам" заменить словами "регламентам использования земель";

в абзаце втором слова "градостроительным регламентам" заменить словами "регламентам использования земель";

б) в пункте 4 слова "градостроительным регламентам" заменить словами "регламентам использования земель";

11) в статье 56<sup>4</sup>:



а) в пункте 2 слова "градостроительному регламенту" заменить словами "регламенту использования земель";

б) в пункте 3 слова "градостроительному регламенту" заменить словами "регламенту использования земель", слова "градостроительных регламентах, устанавливаемых правилами землепользования и застройки муниципальных образований" заменить словами "регламентах использования земель";

в) в абзаце первом пункта 4 слова "градостроительному регламенту" заменить словами "регламенту использования земель";

12) в статье 59:

а) в пункте 6 слова "градостроительным регламентам" заменить словами "регламентам использования земель";

б) в пункте 7 слова "градостроительным регламентам" заменить словами "регламентам использования земель";

13) в пункте 3 статьи 60:

а) в подпункте 3 слова "градостроительных регламентов" заменить словами "регламентов использования земель";

б) в подпункте 3<sup>1</sup> слова "градостроительных регламентов" заменить словами "регламентов использования земель".

## Статья 6

Внести в Федеральный закон от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 24, ст. 2249; 2006, № 50, ст. 5279; 2008, № 20, ст. 2251; 2011, № 1, ст. 32; 2012, № 31, ст. 4322; 2013, № 52, ст. 7011; 2014, № 26, ст. 3377) следующие изменения:

1) пункт 1 статьи 6 после слов "земельный участок," дополнить словами "жилой дом,";

2) статью 11 дополнить пунктом 2<sup>1</sup> следующего содержания:

"2<sup>1</sup>. На земельном участке, предназначенном для осуществления деятельности фермерского хозяйства, допускается строительство одного жилого дома с количеством этажей не более трех, общая площадь которого составляет не более пятисот квадратных метров и который предназначен для проживания членов такого хозяйства. Образование земельного участка, на котором расположен такой объект, не допускается, за исключением случаев прекращения фермерского хозяйства. Отчуждение указанного объекта проводится только вместе с отчуждением земельного участка, предоставленного для осуществления фермерским хозяйством своей деятельности, или прав на такой земельный участок."

## Статья 7

Внести в статью 4 Федерального закона от 7 июля 2003 года № 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 28, ст. 2881; 2008, № 30, ст. 3597; 2011, № 26, ст. 3652; 2016, № 18, ст. 2495) следующие изменения:

1) в пункте 2 слова "градостроительных регламентов" заменить словами "регламентов использования земель";

2) пункт 4 признать утратившим силу.

## Статья 8

Дополнить Федеральный закон от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, № 52, ст. 5276; 2006, № 52, ст. 5498; 2008, № 20, ст. 2251; 2011, № 13, ст. 1688; № 30, ст. 4594; 2016, № 18, ст. 2495; № 27, ст. 4294) статьей 13<sup>1</sup> следующего содержания:

**"Статья 13<sup>1</sup>. Особенности перевода земельных участков в категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения в связи с размещением линейных объектов**

Земельный участок, образуемый для размещения линейного объекта, а также его принадлежностей и не предоставленный гражданам,

юридическим лицам, органам государственной власти, органам местного самоуправления, может быть переведен из состава земель одной категории (за исключением защитных лесов) в категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения без принятия акта о переводе земель из одной категории в другую при соблюдении следующих условий:

земельный участок образуется в соответствии с проектом межевания территории;

земельный участок образуется за границами населенного пункта;

отсутствует установленный в соответствии с федеральными законами запрет на использование земельного участка для целей размещения указанных объектов."

## **Статья 9**

Внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; № 30, ст. 3128; 2006, № 1, ст. 10, 21; № 23, ст. 2380; № 52, ст. 5498; 2007, № 31, ст. 4012; № 45, ст. 5417; № 50, ст. 6237; 2008, № 20, ст. 2251, 2260; № 29, ст. 3418; № 30, ст. 3604, 3616; 2009, № 1, ст. 17; № 48, ст. 5711;

№ 52, ст. 6419; 2010, № 48, ст. 6246; 2011, № 13, ст. 1688; № 17, ст. 2310; № 27, ст. 3880; № 30, ст. 4563, 4572, 4590, 4591, 4594, 4605; № 49, ст. 7015, 7042; 2012, № 31, ст. 4322; № 47, ст. 6390; № 53, ст. 7614, 7619, 7643; 2013, № 9, ст. 873; № 14, ст. 1651; № 27, ст. 3477, 3480; № 30, ст. 4080; № 43, ст. 5452; № 52, ст. 6961, 6983; 2014, № 14, ст. 1557; № 16, ст. 1837; № 19, ст. 2336; № 26, ст. 3377, 3386, 3387; № 42, ст. 5615; № 43, ст. 5799; № 48, ст. 6640; 2015, № 1, ст. 9, 11, 52, 72, 86; № 29, ст. 4339, 4342; № 48, ст. 6705; 2016, № 1, ст. 22, 79; № 27, ст. 4302, 4303, 4305)

следующие изменения:

1) в статье 1:

а) пункт 7 изложить в следующей редакции:

"7) территориальная зона - совокупность земель и (или) земельных участков, объединенная общей замкнутой границей, в отношении которой установлен единый градостроительный регламент;"

б) в пункте 9 слово "устанавливаемые" заменить словами "регламент использования земель, который содержит устанавливаемые", слова "минимальные и (или)" заменить словами "минимальные и";

2) в статье 30:

а) часть 3 дополнить пунктом 7 следующего содержания:

"7) о порядке и условиях установления видов разрешенного использования земельных участков, использование которых может осуществляться только после истечения определенного срока или при наступлении определенных условий (отсроченный вид разрешенного использования).";

б) в пункте 2 части 6 слова "минимальные и (или)" заменить словами "минимальные и";

3) в статье 36:

а) часть 3 дополнить словами ", за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации";

б) части 4, 6 и 7 признать утратившими силу;

в) в части 8 слова "минимальные и (или)" заменить словами "минимальные и";

4) в статье 37:

а) части 3 - 5 признать утратившими силу;

б) дополнить частями 8 - 10 следующего содержания:

"8. Градостроительный регламент может предусматривать основные виды разрешенного использования земельных участков, использование земельных участков в соответствии с которыми может осуществляться только после истечения определенного срока или при наступлении

определенных условий (достижение определенных показателей развития территории, выполнение требований к наличию определенных объектов в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен такой регламент (отсроченный вид разрешенного использования)). В этом случае указанные срок и условия должны содержаться в градостроительном регламенте.

Порядок и условия установления видов разрешенного использования земельных участков, использование которых может осуществляться только после истечения определенного срока или при наступлении определенных условий (отсроченный вид разрешенного использования), определяются правилами землепользования и застройки.

9. Использование земельного участка в соответствии с основными видами разрешенного использования, указанными в части 8 настоящей статьи, допускается только после истечения срока или наступления условий, предусмотренных регламентом использования земель.

10. Сведения о наступлении условий, указанных в части 8 настоящей статьи, предоставляются органом государственной власти или органом местного самоуправления, утвердившим такой регламент, любому лицу без взимания платы в течение десяти дней со дня поступления заявления такого лица.";

5) в статье 38:

а) в наименовании статьи слова "минимальные и (или)" заменить словами "минимальные и";

б) в части 1:

в абзаце первом слова "минимальные и (или)" заменить словами "минимальные и";

в подпункте 1 слова "минимальные и (или)" заменить словами "минимальные и";

в) в части 1<sup>1</sup> слова "минимальные и (или)" заменить словами "минимальные и";

г) в части 3 слова "минимальными и (или)" заменить словами "минимальными и";

д) дополнить частями 4 и 5 следующего содержания:

"4. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные градостроительным регламентом, не применяются в отношении линейных объектов, а также объектов капитального строительства, предназначенных для обеспечения обороны страны и безопасности государства.



5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предназначенных для обеспечения обороны страны и безопасности государства, определяются органами исполнительной власти, обеспечивающими размещение указанных объектов, путем утверждения документации по планировке территории, подготавливаемой в том числе с учетом требований законодательства о защите государственной тайны.";

б) статью 39 дополнить частью 13 следующего содержания:

"13. Получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства не требуется в случае, если такой вид разрешенного использования данного земельного участка предусмотрен утвержденным в соответствии с настоящим Кодексом проектом межевания территории.";

7) первое предложение части 2 статьи 40 дополнить словами "и не должно приводить к изменению установленного вида или видов разрешенного использования земельного участка";

8) статью 41<sup>1</sup> дополнить частями 4 и 5 следующего содержания:

"4. При подготовке документации по планировке территории не допускается включение в границы зон планируемого размещения объектов федерального, регионального или местного значения земельных

участков, частей земельных участков, принадлежащих гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если:

1) для строительства, реконструкции таких объектов в соответствии с федеральным законом допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, а также установление публичного сервитута;

2) подготовка документации по планировке территории осуществляется применительно к территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, договор о комплексном развитии территории;

3) имеется согласие в письменной форме указанных граждан или юридических лиц.

5. При подготовке и утверждении документации по планировке территории отнесение к территориям общего пользования земельных участков, частей земельных участков, принадлежащих гражданам или юридическим лицам, не допускается, за исключением случаев:

1) подготовки проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории применительно к территории, в отношении которой осуществляется деятельность по комплексному и устойчивому

развитию территории в соответствии с договором о развитии застроенной территории, договором о комплексном развитии территории;

2) подготовки проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории применительно к территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) если проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории определяются территории общего пользования в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

4) в иных случаях при наличии согласия в письменной форме указанных граждан или юридических лиц.";

9) в части 5 статьи 43:

а) пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3) виды разрешенного использования земельных участков, в том числе образуемых, выбранные из предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны правил землепользования и застройки и соответствующие назначению объекта, в отношении которого установлена зона планируемого размещения объекта

капитального строительства, в случае, если настоящим Кодексом, иным федеральным законом вид разрешенного использования земельного участка устанавливается документацией по планировке территории;"

б) дополнить пунктами 4 и 5 следующего содержания:

"4) виды разрешенного использования земельных участков, образуемых, предназначенных в том числе для размещения линейных объектов, соответствующие назначению линейного объекта, в отношении которого проектом планировки территории установлена зона планируемого размещения;

5) виды разрешенного использования земельных участков, образуемых, отнесенных в том числе проектом планировки территории к территориям общего пользования.";

10) статью 45 дополнить частями 22 - 24 следующего содержания:

"22. Документация по планировке территории, предусматривающая размещение объектов, предназначенных для обеспечения обороны страны и безопасности государства, может быть утверждена решением уполномоченного федерального органа исполнительной власти вне зависимости от установленных регламентом использования земель вида или видов разрешенного использования земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства.

23. В случае, если объект, предназначенный для обеспечения обороны страны и безопасности государства, планируется разместить в границах населенного пункта, до утверждения документации по планировке территории такая документация должна быть согласована с органом местного самоуправления поселения, городского округа в соответствии с частями 12<sup>7</sup> - 12<sup>9</sup> настоящей статьи. При этом отказ в согласовании такой документации по основанию, предусмотренному пунктом 1 части 12<sup>8</sup> настоящей статьи, не допускается.

24. Правило, предусмотренное частью 22 настоящей статьи, не распространяется на земельные участки, предоставленные для размещения жилых и многоквартирных домов, объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов культуры, иных объектов, непосредственно не предназначенных для обеспечения осуществления федеральными органами государственной власти полномочий в области обороны страны и безопасности государства."

## **Статья 10**

Внести в статью 25 Лесного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 50, ст. 5278; 2008, № 20, ст. 2251; № 30, ст. 3597, 3599, 3616; № 52, ст. 6236; 2009, № 11, ст. 1261; № 29, ст. 3601; № 30, ст. 3735; № 52, ст. 6441; 2010, № 30,

ст. 3998; 2011, № 1, ст. 54; № 25, ст. 3530; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 30, ст. 4590; № 48, ст. 6732; № 50, ст. 7343; 2012, № 26, ст. 3446; № 31, ст. 4322; 2013, № 26, ст. 3377, 3386; № 30, ст. 4251; № 51, ст. 6680; № 52, ст. 6961, 6971, 6980; 2014, № 11, ст. 1092; № 26, ст. 3377, 3386; № 30, ст. 4251; 2015, № 27, ст. 3997; № 29, ст. 4350, 4359; 2016, № 1, ст. 75; № 18, ст. 2495; № 26, ст. 3875, 3887; № 27, ст. 4198, 4294) следующие изменения:

1) часть 2 дополнить словами "постольку, поскольку виды разрешенного использования не препятствуют их взаимному осуществлению";

2) дополнить частью 4 следующего содержания:

"5. Использование лесов, указанное в пунктах 3 и 4 части 1 настоящей статьи, может осуществляться наряду с прочими видами использования лесов без закрепления соответствующих видов использования лесов в лесохозяйственном регламенте."

## **Статья 11**

В части 4 статьи 37 Федерального закона от 4 декабря 2007 года № 329-ФЗ "О физической культуре и спорте в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 50, ст. 6242;

2012, № 29, ст. 3988; 2013, № 30, ст. 4025) слова "градостроительными регламентами" заменить словами "регламентами использования земель".

### **Статья 12**

В части 4 статьи 7 Федерального закона от 12 декабря 2011 года № 427-ФЗ "О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 51, ст. 7448) слова "пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона)," исключить.

### **Статья 13**

Внести в статью 34 Федерального закона от 23 июня 2014 года № 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) часть 21 дополнить предложением следующего содержания: "Вид разрешенного использования образуемого земельного участка, на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, устанавливается в соответствии с разрешенным

использованием (назначением) таких здания, сооружения, проектным назначением такого объекта незавершенного строительства.";

2) часть 35 дополнить предложениями следующего содержания:

"Указанное разрешенное использование земельного участка не является основанием для отказа в его предоставлении в соответствии со статьей 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона). Разрешенное использование земельного участка, установленное до принятия настоящего Федерального закона, предусматривающее исключительно эксплуатацию здания, считается установленным также и в целях строительства, реконструкции, сноса здания, сооружения.";

3) дополнить частью 35<sup>1</sup> следующего содержания:

"35<sup>1</sup>. В случае, если в качестве вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного в аренду, предусмотрены строительство и (или) эксплуатация здания, сооружения или размещение здания, сооружения, разрушение здания, сооружения от пожара, стихийных бедствий, воздействия чрезвычайных ситуаций или снос здания, сооружения не являются основанием для расторжения договора аренды такого земельного участка. При этом арендатор земельного



участка вправе осуществить строительство, реконструкцию здания, сооружения на таком земельном участке с видом разрешенного использования, соответствующим разрешенному использованию земельного участка, без внесения изменений в договор аренды земельного участка.";

4) дополнить частями 47 - 50 следующего содержания:

"47. До 1 января 2021 года в случае, если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, используется на основании договора аренды, который по состоянию на 1 марта 2015 года являлся возобновленным на неопределенный срок в соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, арендатор такого земельного участка в случае, если имеются основания, предусмотренные пунктом 2 статьи 39<sup>б</sup> Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), имеет право на заключение нового договора аренды такого земельного участка без проведения торгов независимо от того, подано ли этим арендатором заявление о заключении нового договора аренды до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка.

48. До 1 января 2021 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 (если указанный договор аренды является, в том числе 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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.

49. 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<sup>2</sup> Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), соглашение к такому договору аренды в части изменения срока действия такого договора, равного двадцати годам.

50. До 1 января 2022 года допускается образование земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, на основании утвержденной исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории."

#### **Статья 14**

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

1) в статье 8:

а) часть 3 после слов "частями 1 - 3" дополнить словами "и 6";

б) в части 5:

пункт 4 после слов "земельного участка" дополнить словами "(за исключением вспомогательных видов разрешенного использования земельного участка)";

дополнить пунктом 7<sup>1</sup> следующего содержания:

"7<sup>1</sup>) сведения о том, что на земельный участок не распространяется действие регламента использования земель, а также наименование и (или) реквизиты документа, которым определяется разрешенное использование такого земельного участка;"

2) часть 1 статьи 26 дополнить пунктами 56 - 59 следующего содержания:

"56) разрешенное использование земельного участка, указанное в заявлении, предусмотренном частью 6 статьи 38 настоящего Федерального закона, не соответствует виду или видам разрешенного использования, сведения о которых внесены в реестр границ применительно к территориальной зоне, особо охраняемой природной территории или расположенных на землях лесного фонда лесничеству, лесопарку, в границах которых находится земельный участок;

57) правообладатель земельного участка не вправе использовать такой земельный участок в соответствии с видом разрешенного использования, указанным в заявлении о внесении сведений о разрешенном использовании земельного участка, предусмотренном частью 6 статьи 38 настоящего Федерального закона, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации;

58) вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом относится к условно разрешенному виду разрешенного использования и в орган регистрации прав не направлено решение, указанное в пункте 2 части 1 статьи 32 настоящего Федерального закона, и такой условно разрешенный вид использования земельного участка не установлен документацией по планировке территории;

59) заявление, указанное в части 6 статьи 38 настоящего Федерального закона, подано правообладателем находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, который является государственным или муниципальным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, и к заявлению не приложено согласие в письменной форме органа исполнительной власти, органа местного самоуправления, Государственной корпорации по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос", в ведении которых находятся эти предприятия, учреждения, на изменение вида разрешенного использования земельного участка.";

3) пункт 2 части 1 статьи 32 дополнить словами ", о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка";

4) статью 38 дополнить частью 6 следующего содержания:

"6. При предоставлении правообладателем земельного участка или его законным представителем заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о выбранных виде или видах разрешенного использования земельного участка в срок не более чем пять рабочих дней со дня приема органом регистрации прав соответствующего заявления в Единый государственный реестр недвижимости вносится запись о таких виде или видах разрешенного использования земельного участка при отсутствии оснований, предусмотренных пунктами 56 - 59 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона.";

5) в статье 39:

а) часть 1 после слов "частях 1 - 3" дополнить словами "и 6";

б) часть 2 после слов "частях 1 - 3" дополнить словами "и 6";

б) главу 6 дополнить статьей 60<sup>3</sup> следующего содержания:

**"Статья 60<sup>3</sup>. Особенности государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в связи с определением вида или видов разрешенного использования земельного участка**

1. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав в связи с определением вида или видов разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании:

1) заявления, направляемого в орган регистрации прав в соответствии с частью 6 статьи 38 настоящего Федерального закона;

2) решения об утверждении проекта межевания территории в случае, если в соответствии с федеральным законом разрешенное использование земельного участка определяется на основании такого проекта межевания территории и с заявлением об учете изменений объекта недвижимости обратился правообладатель такого земельного участка;

3) решения о предоставлении находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка в собственность бесплатно, на праве постоянного (бессрочного) пользования, договора купли-продажи такого земельного участка, договора аренды такого земельного участка или договора безвозмездного пользования таким земельным участком;



4) разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

2. В случае, если правообладатель находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка является государственным или муниципальным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, к заявлению, указанному в части 6 статьи 38 настоящего Федерального закона, прилагается согласие в письменной форме федерального органа исполнительной власти, Государственной корпорации по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос", органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, в ведении которых находятся эти предприятия, учреждения, на изменение вида разрешенного использования земельного участка.";

7) 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 и (или) определенных в соответствии с утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти классификатором видов разрешенного использования земельных участков, 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 в случае, если такое решение было принято в отношении данного земельного участка до установления правил землепользования и застройки и на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента;

3) заявлении правообладателя земельного участка о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном земельном участке, в котором указан выбранный вид разрешенного использования земельного участка из числа видов, предусмотренных градостроительным регламентом, в случае, если такой

правообладатель вправе в соответствии с законодательством выбрать такой вид разрешенного использования;

4) решении об установлении соответствия вида разрешенного использования земельного участка виду разрешенного использования, установленному классификатором видов разрешенного использования земельных участков.

12. В случае, если в заявлении о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельном участке, который считается ранее учтенным, правообладатель земельного участка указал сведения о выбранных виде или видах разрешенного использования такого земельного участка из предусмотренных регламентом использования земель, в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения о данных виде или видах разрешенного использования земельного участка, если федеральным законом не установлен запрет на использование земельного участка в соответствии с выбранными видом или видами разрешенного использования.

При наличии запрета на использование земельного участка в соответствии с выбранными видом или видами разрешенного использования, установленного федеральными законами, а также если

заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельном участке, который считается ранее учтенным, в котором указаны выбранные вид или виды разрешенного использования такого земельного участка, представлено не правообладателем соответствующего земельного участка либо приложенные к заявлению документы, указанные в пунктах 2 и 4 части 11 настоящей статьи, изданы неуполномоченным лицом, сведения о виде или видах разрешенного использования земельного участка вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с документом, указанным в пункте 1 части 11 настоящей статьи. В этом случае заявителю направляется уведомление о причинах невозможности внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об указанных им в заявлении выбранных виде или видах разрешенного использования земельного участка.";

8) в статье 70:

а) дополнить частью 3<sup>2</sup> следующего содержания:

"3<sup>2</sup>. Орган регистрации прав в соответствии с установленными правилами ведения Единого государственного реестра недвижимости также снимает с государственного кадастрового учета земельный участок, право постоянного (бессрочного) пользования, аренды или

безвозмездного срочного пользования на который прекращено по основаниям, предусмотренным подпунктом 4 пункта 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании заявления органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на предоставление такого земельного участка при государственной регистрации прекращения права постоянного (бессрочного) пользования таким земельным участком, договора аренды такого земельного участка или договора безвозмездного срочного пользования таким земельным участком.";

б) дополнить частью 10 следующего содержания:

"10. До 1 января 2020 года при государственном кадастровом учете в связи с образованием 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 для таких земельных участков, независимо от вида или видов разрешенного использования земельных участков, установленных градостроительным регламентом и определенных в соответствии с утвержденным уполномоченным

федеральным органом исполнительной власти классификатором видов разрешенного использования."

### **Статья 15**

Признать утратившими силу:

1) пункт 8 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 17);

2) статью 8 Федерального закона от 22 июля 2005 года № 117-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты в связи с принятием Федерального закона "Об особых экономических зонах в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 30, ст. 3128);

3) пункт 12 статьи 1 Федерального закона от 31 декабря 2005 года № 210-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 1, ст. 21);

4) пункт 2 статьи 20 Федерального закона от 3 июня 2006 года № 73-ФЗ "О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации"

Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 23, ст. 2380);

5) пункт 1 статьи 7 Федерального закона от 30 октября 2007 года № 240-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об особых экономических зонах в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 45, ст. 5417);

6) пункт 2 статьи 30 Федерального закона от 14 июля 2008 года № 118-ФЗ "О внесении изменений в Водный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 29, ст. 3418);

7) пункт 1 статьи 3 Федерального закона от 22 июля 2010 года № 167-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2010, № 30, ст. 3998);

8) пункт 29 статьи 1 Федерального закона от 20 марта 2011 года № 41-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс

Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 13, ст. 1688);

9) пункт 1 статьи 6 Федерального закона от 18 июля 2011 года № 215-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 30, ст. 4563);

10) подпункт "а" пункта 40 статьи 1 Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2014, № 26, ст. 3377);

11) пункт 1 статьи 12 Федерального закона от 22 октября 2014 года № 315-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2014, № 43, ст. 5799);



12) часть 14 статьи 26 Федерального закона от 31 декабря 2014 года № 499-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 1, ст. 52);

13) статью 13 Федерального закона от 31 декабря 2014 года № 519-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 1, ст. 72);

14) подпункт "б" пункта 15 статьи 8 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 361-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 27, ст. 4294).

## **Статья 16**

1. До 1 января 2021 года разрешенное использование земельного участка в случае отсутствия сведений о нем в Едином государственном реестре недвижимости считается установленным, если оно:

1) указано в правоустанавливающем документе на земельный участок;

2) установлено решением органа исполнительной власти или органа местного самоуправления либо решением суда;

3) на основании федерального закона определено в соответствии с проектом межевания территории.

2. Не требуется изменение видов разрешенного использования земельного участка в связи с размещением линейного объекта, осуществленным до принятия настоящего Федерального закона.

3. В случае если невозможно определить нахождение земельного участка в границах определенной территориальной зоны, уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы, субъекта Российской Федерации - города федерального значения Санкт-Петербурга или субъекта Российской Федерации - города федерального значения Севастополя или орган местного самоуправления муниципального образования по заявлению любого заинтересованного лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления в течение трех рабочих дней с момента поступления такого заявления обязаны без взимания платы выдать заключение о нахождении земельного участка в

границах определенной территориальной зоны. При этом отказ в выдаче указанного заключения не допускается.

4. Положения пункта 9 статьи 14<sup>4</sup> Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) не применяются в случае, если подготовка документации по планировке территории осуществлялась без учета требования, предусмотренного частью 4 статьи 41<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона).

5. В случае если разрешенное использование (назначение) объекта, строительство которого не завершено, не соответствует предусмотренным регламентом использования земель виду или видам разрешенного использования земельных участков, собственнику такого объекта незавершенного строительства не может быть по этому основанию отказано в предоставлении в соответствии с земельным законодательством земельного участка, на котором расположен такой объект, для завершения строительства такого объекта.

6. В случае образования земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения, являющихся сельскохозяйственными угодьями, или из земельного участка из состава таких земель, в отношении которого не установлен вид разрешенного использования, в

целях предоставления гражданам или юридическим лицам вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается в соответствии с правилами, предусмотренными частью 21 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации". При этом не могут устанавливаться виды разрешенного использования, не соответствующие целям, предусмотренным пунктом 2 статьи 77 или пунктом 1 статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации. Установление вида разрешенного использования указанного земельного участка, предусматривающего ведение садоводства, не допускается.

7. В случае если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в отношении территории, части территории поселения, городского округа подготовлен проект правил землепользования и застройки, проект изменений в правила землепользования и застройки или заключен государственный или муниципальный контракт на подготовку таких правил землепользования и застройки, изменений в них, подготовка, утверждение правил землепользования и застройки, изменений в них осуществляются в соответствии с требованиями Градостроительного

кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона).

8. Правила землепользования и застройки поселений, городских округов, утвержденные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона или в соответствии с частью 8 настоящей статьи, подлежат приведению в соответствие с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) в срок не позднее 1 января 2025 года.

9. Земельный участок, находящийся за границами населенного пункта, предоставленный для размещения линейного объекта федерального, регионального или местного значения, а также их принадлежностей переводится из состава земель одной категории (за исключением защитных лесов) в категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения без принятия акта о переводе земель из одной категории в другую.

Изменения в сведения о категории земель, предоставленных земельных участков, указанных в абзаце первом настоящей части, вносятся в Единый государственный реестр недвижимости органом регистрации прав по заявлению правообладателя такого земельного участка.

### **Статья 17**

Подпункт "д" пункта 24 и подпункт "б" пункта 25 статьи 1 настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 января 2019 года.

Президент  
Российской Федерации



## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

### **к проекту федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации (в целях совершенствования определения видов разрешенного использования земельных участков)"**

Проект федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации (в целях совершенствования определения видов разрешенного использования земельных участков)" (далее - законопроект) разработан во исполнение поручения Правительства Российской Федерации от 5 апреля 2017 г. № ДК-П13-2065 в целях совершенствования правового регулирования вопросов установления видов разрешенного использования земельных участков.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Вместе с тем под зонированием, предусмотренным пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса, понимается не только градостроительное зонирование, но и иное зонирование. При этом понятие "разрешенное использование земельного участка" законодательством Российской Федерации не раскрывается.

Отсутствие четкого указания в Земельном кодексе на необходимость учета норм других специальных законов при определении правового режима использования земель и (или) земельных участков приводит к затруднениям при определении вида разрешенного использования земельного участка.

Кроме того, статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) предусмотрен ряд случаев, когда действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки (часть 4 указанной статьи) и когда градостроительные регламенты не устанавливаются (часть 6 указанной статьи).

Согласно обзору судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за IV квартал 2013 г., утвержденному Президиумом Верховного

Суда Российской Федерации от 4 июня 2014 г., отсутствие иного федерального закона, регламентирующего использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются и определяется порядок проведения зонирования территорий, означает невозможность изменения вида разрешенного использования земельных участков.

В связи с этим законопроектом предлагается дополнить Земельный кодекс главой, предусматривающей регулирование на системной и комплексной основе вопросов, связанных с установлением, определением и изменением видов разрешенного использования земельных участков.

Так, предлагается установить, что вид или виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются соответствующими регламентами использования территории: градостроительным регламентом, лесохозяйственным регламентом лесничества, лесопарка, расположенных на землях лесного фонда, положением об особо охраняемой природной территории (все перечисленные документы уже предусмотрены законодательством Российской Федерации).

При этом предлагается установить в земельном законодательстве общие положения для всех документов, определяющих вид разрешенного использования земельных участков, одновременно предусматривая установление в специальных законах особенностей подготовки указанных документов. В связи с этим в ряд федеральных законов вносятся корреспондирующие изменения в целях недопущения коллизии правовых норм.

По предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации вопросы планирования использования земель сельскохозяйственного назначения относятся к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации (подпункт 10 пункта 2 статьи 26<sup>3</sup> Федерального закона "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации").

В связи с этим законопроектом предлагается разрешенное использование земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, являющихся сельскохозяйственными угодьями, устанавливать и изменять в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации. Это позволит органам государственной власти субъектов Российской Федерации решать данный вопрос с учетом территориальных особенностей, в том числе с учетом социально-экономического развития регионов, запросов и потребностей населения.



В целях защиты правового режима сельскохозяйственных угодий пунктом 3 статьи 14<sup>3</sup> Земельного кодекса (в редакции законопроекта) также предусматривается, что для сельскохозяйственных угодий могут устанавливаться только виды разрешенного использования, соответствующие целям, предусмотренным пунктом 2 статьи 77 или пунктом 1 статьи 79 Земельного кодекса.

Законопроектом предусматривается возможность строительства жилого дома на земельном участке, предоставленном крестьянскому (фермерскому) хозяйству. При этом в целях недопущения злоупотребления данным правом и исключения застройки земель сельскохозяйственного назначения законопроектом предлагается установить целый ряд ограничений к параметрам такого жилого дома, а также запретить образование земельного участка под таким домом и его перепродажу.

Законопроектом определяется, что могут устанавливаться основные и вспомогательные виды разрешенного использования, а в рамках градостроительного регламента - также условно разрешенные виды разрешенного использования.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 37 Градостроительного кодекса вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

Однако вопрос использования земельного участка в соответствии со вспомогательным видом разрешенного использования не в полной мере урегулирован законодательством Российской Федерации. В связи с этим законопроектом предлагается уточнить вопросы использования земельных участков в таких случаях.

Так, согласно законопроекту вспомогательные виды разрешенного использования не обязательны для установления, они могут быть предусмотрены при необходимости и допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

Законопроектом предусмотрен ряд случаев, когда разрешенное использование земельного участка устанавливается не регламентом использования земель, а документацией по планировке территории (статья 14<sup>3</sup> Земельного кодекса в редакции законопроекта).

Так, в отношении размещения линейных объектов, транспортно-пересадочных узлов, которые исключают иное хозяйственное использование земельного участка (железные и автомобильные дороги, магистральные трубопроводы и линии электропередач), вопрос определения вида разрешенного использования земельных участков, предназначенных для размещения таких объектов, представляется целесообразным решать при образовании земельного участка, предназначенного для размещения линейного сооружения. С учетом этого законопроектом предлагается установить, что установление и изменение разрешенного использования земельного участка в данном случае должно осуществляться на основании утвержденной документации по планировке территории.

Предложенный подход уже реализован в целом ряде федеральных законов: от 31 декабря 2014 г. № 499-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", 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", от 7 июня 2013 г. № 108-ФЗ "О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

В связи с этим предлагается также предусмотреть особенности перевода земельных участков, образуемых для размещения линейных объектов, при наличии проекта межевания территории.

С учетом действующего правового регулирования законопроектом также предусматривается, что документацией по планировке территории определяются виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах особой экономической зоны, инновационных научно-технологических центров, свободной экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, а также искусственно созданных на водных объектах земельных участков.

Кроме того, предусматривается определение документацией по планировке территории видов разрешенного использования земельных участков, предназначенных для использования в качестве территорий (земель) общего пользования, поскольку такие территории устанавливаются указанной документацией.

Законопроектом также определен ряд случаев, при которых использование земельных участков допускается вне зависимости от установленных видов разрешенного использования и категории земель. Как правило, эти случаи увязаны с возникновением и ликвидацией чрезвычайных ситуаций и носят временный характер занятия участков либо допускают размещение объектов, осуществление деятельности, не препятствующих использованию земельных участков в соответствии с основным видом разрешенного использования (геодезические пункты, объекты благоустройства и т.п.), либо связаны со спецификой осуществляемых видов деятельности (использование для нужд обороны страны и безопасности государства, для целей недропользования).

Как показывает правоприменительная практика, одним из спорных вопросов в настоящее время является вопрос изменения вида разрешенного использования земельного участка.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Вместе с тем, как следует из постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 июня 2013 г. № 1756/13, возможность выбора вида разрешенного использования земельного участка лицами, осуществляющими использование земельного участка на основании договора аренды, ограничивается.

В настоящее время существует правовая неопределенность в правовом регулировании вопросов, касающихся изменения видов разрешенного использования земельных участков, используемых по договорам аренды, безвозмездного пользования, на праве постоянного (бессрочного) пользования, которую законопроектом предлагается устранить.

В связи с этим законопроектом в целях предотвращения злоупотреблений на практике в части изменения вида разрешенного использования после получения земельного участка на иных условиях предлагается установить запрет для арендаторов и землепользователей на изменение вида разрешенного использования земельных участков, за исключением случаев, когда арендаторы и землепользователи являются собственниками расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости, с учетом их исключительного права на приобретение таких земельных участков в собственность, а также случаев, когда арендатором

земельного участка или землепользователем является государственное или муниципальное предприятие, учреждение.

При этом законопроектом предусматривается, что государственные и муниципальные учреждения и унитарные предприятия вправе выбрать вид разрешенного использования земельного участка исключительно при наличии согласия учредителя. Выбираемый вид или виды разрешенного использования должны соответствовать видам деятельности, указанным в учредительных документах таких предприятий или учреждений.

В тех случаях, когда произошло изменение градостроительного регламента и использование земельного участка в соответствии с ранее установленным видом разрешенного использования опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, а землепользователь или арендатор в течение года со дня получения уведомления от уполномоченного органа не приняли меры для исключения такой опасности, данное обстоятельство будет являться основанием для прекращения прав на землю.

Кроме того, в целях гармонизации земельного и градостроительного законодательства и обеспечения учета принятых градостроительных решений законопроектом определяется ряд случаев, когда выбор или изменение вида разрешенного использования должны осуществляться в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Это, в частности, относится к земельным участкам, образованным из земельных участков, предназначенных для комплексного освоения территории, комплексного развития территории, развития застроенной территории.

Исходя из положений Земельного кодекса и Градостроительного кодекса реализация договоров о комплексном и устойчивом развитии территории фактически является реализацией положений утвержденного проекта планировки территории, содержащего информацию о зонах размещения объектов капитального строительства, территорий общего пользования, а также об иных характеристиках, которые должны быть достигнуты при реализации соответствующих договоров.

Следует отметить, что исходя из общих положений пункта 3 статьи 11<sup>2</sup> Земельного кодекса разрешенное использование образуемых земельных участков должно соответствовать разрешенному использованию исходных земельных участков. Таким образом, в рамках существующего правового регулирования каждый образованный земельный участок также, как и исходный земельный участок, имеет вид разрешенного использования

"комплексное освоение территории", а не предусмотренный проектом планировки территории вид разрешенного использования.

В целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности граждан и обеспечения соблюдения нормативов градостроительного проектирования предлагается установить запрет выбора правообладателем земельного участка вида его разрешенного использования, предусматривающего жилищное строительство, если это не предусмотрено документацией по планировке территории.

В соответствии с предлагаемыми изменениями в Земельный кодекс законопроектом также предусматриваются корреспондирующие изменения в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" в части внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о видах разрешенного использования земельных участков.

Следует отметить, что по результатам анализа правоприменительной практики выявлена необходимость уточнения отдельных правовых норм, регулирующих порядок предоставления земельных участков, в связи с чем законопроектом предлагаются следующие изменения.

Так, изменения в статью 11<sup>2</sup> Земельного кодекса вызваны необходимостью соотнесения положений данной статьи с другими положениями Земельного кодекса. В частности, в настоящее время в пункте 2 указанной статьи не учтен случай, при котором в результате образования земельного участка исходный земельный участок не прекращает свое существование, а сохраняется в измененных границах (пункт 12 статьи 39<sup>29</sup> Земельного кодекса). Аналогичное изменение предлагается внести и в пункт 1 статьи 11<sup>7</sup> Земельного кодекса.

В пункте 4 статьи 11<sup>3</sup> Земельного кодекса (в редакции законопроекта) предлагается установить в виде исключения из общих правил образования земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, возможность образования земельных участков не только путем подготовки проекта межевания территории, но и на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготавливаемой собственником объекта недвижимости (кроме многоквартирных домов), расположенного в границах такой территории.

Представляется целесообразным предоставить правообладателям объектов недвижимости, расположенных в границах такой территории, право самостоятельно образовать земельный участок в целях реализации исключительного права на его приобретение, независимо от волеизъявления иных лиц.

Изменения в статью 11<sup>9</sup> Земельного кодекса направлены на определение четких правил в части предельных размеров земельных участков при их образовании.

Необходимость внесения изменений в статью 11<sup>10</sup> Земельного кодекса обусловлена 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 г. граждане получили возможность в соответствии со статьей 39<sup>28</sup> Земельного кодекса осуществлять перераспределение своих земельных участков с землями и земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности. Вместе с тем 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 связи с этим предлагается установить возможность подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в бумажном виде и для целей указанного перераспределения.

В целях защиты прав и законных интересов арендаторов земельных участков и исключения различного толкования норм закона на практике предусматривается, что правила, установленные пунктом 9 статьи 39<sup>3</sup> и пунктом 31 статьи 39<sup>6</sup> Земельного кодекса в части выкупа и заключения нового договора аренды земельного участка, используемого для сельскохозяйственного производства, распространяются и в отношении образованных из него земельных участков.

Изменения, предусматривающие возможность выкупа земельного участка, арендуемого для личного подсобного хозяйства вне границ населенного пункта, ведения садоводства, огородничества, при условии его надлежащего использования в течение определенного срока, направлены на защиту интересов граждан - арендаторов таких земельных участков, и также обусловлены необходимостью обеспечения единообразия при решении данного вопроса на практике.

В соответствии с пунктом 2 статьи 652 Гражданского кодекса Российской Федерации 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<sup>6</sup> Земельного кодекса не содержит норм, позволяющих реализовать указанные требования Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче в аренду здания, сооружения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, когда одновременно с такой передачей должна быть осуществлена передача и соответствующего земельного участка.

В связи с этим предлагается дополнить пункт 2 статьи 39<sup>6</sup> Земельного кодекса соответствующей нормой. По аналогии предлагается урегулировать вопрос в случае передачи здания, сооружения в безвозмездное пользование (подпункт "в" пункта 23 статьи 1 законопроекта).

Внесение изменений в статью 39<sup>11</sup> Земельного кодекса обусловлено необходимостью исключения возможности необоснованного затягивания сроков продажи земельных участков или предоставления земельных участков в аренду со стороны органов государственной власти или органов местного самоуправления. В связи с этим предлагается установить, что аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукцион на право заключения договора аренды такого земельного участка должен быть проведен в срок не позднее чем три месяца со дня принятия уполномоченным органом решения о его проведении. Аналогичные изменения предлагается внести и в статью 39<sup>18</sup> Земельного кодекса. В указанную статью также предлагается внести изменения, предусматривающие уточнение положений, регулирующих вопросы получения технических условий для проведения аукциона.

В соответствии с положениями пункта 8 статьи 39<sup>11</sup> Земельного кодекса не допускается проводить аукцион по продаже земельного участка или аукцион на право заключения договора его аренды в случае, если на данном земельном участке расположены сооружения на условиях сервитута.

Вместе с тем в соответствии с главой V<sup>3</sup> Земельного кодекса заключение соглашения об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является правом, а не обязанностью заинтересованных лиц. Однако положения Земельного кодекса в действующей редакции разрешают провести аукцион при наличии сооружения на земельном участке, но с учетом того, что должно быть заключено соответствующее соглашение об установлении сервитута, что препятствует вовлечению в оборот земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В связи с этим предлагается внести в пункт 8 статьи 39<sup>11</sup> Земельного кодекса уточнение, 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<sup>3</sup> Земельного кодекса. Аналогичные изменения предусматривается внести в статьи 39<sup>16</sup> и 39<sup>29</sup> Земельного кодекса.

В настоящее время подпунктами 6 и 7 пункта 2 статьи 39<sup>10</sup> Земельного кодекса предусмотрено предоставление гражданам в безвозмездное пользование земельных участков, расположенных в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, для использования таких земельных участков в установленных целях, в том числе гражданам, работающим в указанных муниципальных образованиях по специальностям, определенным законом субъекта Российской Федерации. Данная норма фактически является мерой социальной поддержки отдельных категорий граждан. В дальнейшем в соответствии со статьей 39<sup>5</sup> Земельного кодекса такие земельные участки могут быть приобретены гражданами в собственность бесплатно.

Однако Земельный кодекс не содержит положений об однократности реализации такого права. Вместе с тем при введении указанных норм подразумевалось, что они будут являться инструментом, направленным на социальную поддержку сельскохозяйственных товаропроизводителей и лиц, осуществляющих трудовую деятельность по определенным профессиям на территории отдельных муниципальных образований. Многократное получение земельных участков по указанным основаниям представляется не вполне обоснованным, не отвечающим первоначальным задачам введения указанных положений.

Законопроектом также предлагается уточнить положения пункта 8 статьи 39<sup>14</sup> Земельного кодекса, согласно которому предоставление земельных участков отдельным категориям граждан осуществляется с учетом особенностей, установленных статьей 39<sup>18</sup> Земельного кодекса, в части того, что положения статьи 39<sup>18</sup> Земельного кодекса, предусматривающие особенности предоставления земельных участков для определенных целей, распространяются только на случаи предоставления земельных участков в собственность за плату или в аренду. Это обусловлено необходимостью защиты прав льготных категорий граждан, которым земельные участки могут предоставляться в безвозмездное пользование и в собственность бесплатно, без учета требований статьи 39<sup>18</sup> Земельного кодекса.

Наряду с этим законопроектом предусматривается 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.

При этом в целях пресечения недобросовестных действий лиц, направляющих заявки о намерении участвовать в аукционе в целях получения земельного участка для целей, предусмотренных статьей 39<sup>18</sup> Земельного кодекса, без реального намерения участвовать в таком аукционе, законопроектом предусматриваются случаи и порядок внесения сведений о таких лицах в реестр недобросовестных участников аукциона.

Законопроектом предлагается устранить существующую правовую неопределенность образования садовых, огородных и дачных земельных участков для их дальнейшего предоставления в соответствии с пунктами 2<sup>7</sup> - 2<sup>10</sup> статьи 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

В настоящее время порядок предоставления земельных участков в указанных случаях не предусматривает утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, что в дальнейшем осложняет проведение государственного кадастрового учета земельных участков. В связи с этим предлагается установить требование об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории уполномоченным органом при принятии им решения о предоставлении садовых, огородных и дачных земельных участков.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 39<sup>8</sup> Земельного кодекса с 1 марта 2015 г. заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на срок 20 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 г. законодательством Российской Федерации не были установлены какие-либо сроки для заключения договоров аренды земельных участков для указанных целей. 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 связи с этим в целях установления равных условий для граждан, осуществляющих строительство индивидуальных жилых домов, предлагается предусмотреть возможность внесения такими гражданами изменений в ранее

заключенный договор аренды земельного участка в части приведения предусмотренного в нем срока в соответствие с предельным сроком, установленным с 1 марта 2015 г. Земельным кодексом.

Законопроектом также предлагается уточнить положения Федерального закона "Об охране окружающей среды" в части вопросов, касающихся гражданского оборота земельных участков, расположенных в границах второго и третьего поясов округа санитарной (горно-санитарной) охраны.

В соответствии с Федеральным законом от 28 декабря 2013 г. № 406-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об особо охраняемых природных территориях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон № 406-ФЗ) лечебно-оздоровительные местности и курорты исключены из перечня категорий особо охраняемых природных территорий, установленного статьей 2 Федерального закона "Об особо охраняемых природных территориях".

В соответствии с пунктом 3 статьи 96 Земельного кодекса только земельные участки, расположенные в границах первой зоны санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов, полностью изъяты из оборота.

Таким образом, земельные участки, расположенные в границах второй и третьей зон санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов, не являются ограниченными в обороте в соответствии со статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации. Дополнительно предлагается урегулировать условия предоставления земельных участков собственникам объектов недвижимости, расположенных в границах полосы отвода железных дорог.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона "О железнодорожном транспорте в Российской Федерации" полоса отвода железных дорог - это земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, занятые железнодорожными путями или предназначенные для размещения таких путей, а также земельные участки, занятые или предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

В настоящее время в соответствии со статьей 39<sup>20</sup> Земельного кодекса собственник объекта недвижимости имеет исключительное право приобрести земельный участок, на котором расположен такой объект, в собственность или

в аренду. С другой стороны, статьей 39<sup>б</sup> Земельного кодекса установлено, что земельные участки предоставляются в аренду без торгов ОАО "Российские железные дороги" для размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования.

Отсутствие четкого правового регулирования данного вопроса зачастую приводит к тому, что на практике земельные участки в границах полос отвода железных дорог, на которых расположены здания, исключаются из данных границ в целях реализации исключительного права собственника объекта на приобретение земельного участка. Однако такой подход ведет к изломанности полос отвода железных дорог, нарушению принципов их формирования и, как следствие, к нарушению правового режима полос отвода железных дорог.

В связи с этим законопроектом предлагается в целях обеспечения сохранности границ полос отвода железных дорог урегулировать условия предоставления земельных участков собственникам объектов недвижимости в границах полосы отвода железных дорог.

Предлагаемые законопроектом изменения подготовлены по результатам анализа правоприменительной практики целого ряда федеральных законов, которые показали свою эффективность в ходе их реализации, и направлены на достижение положительных результатов в сфере земельных отношений и градостроительной деятельности в Российской Федерации, прежде всего в части, касающейся вопросов разрешенного использования земельных участков и устойчивого развития территорий.


Реализация предусмотренных законопроектом положений позволит усовершенствовать правовое регулирование вопросов установления видов разрешенного использования земельных участков, устранить существующую правовую неопределенность в регулировании вопросов, касающихся изменения видов разрешенного использования земельных участков, а также выявленные в ходе правоприменительной практики недостатки отдельных норм, касающихся регулирования порядка предоставления земельных участков.

Принятие соответствующего федерального закона также позволит сократить количество споров в связи с противоречиями, возникающими при определении разрешенного использования земельных участков, обеспечить установление единообразного порядка определения видов разрешенного использования земельных участков, будет способствовать созданию необходимых условий для вовлечения земельных участков в гражданский оборот, эффективной работе органов государственной власти и местного

самоуправления и устранению излишних административных барьеров в процессе взаимодействия с правообладателями земельных участков.

Предлагаемые законопроектом решения будут способствовать достижению целей и решению задач государственной программы Российской Федерации "Экономическое развитие и инновационная экономика" и не окажут отрицательного влияния на достижение целей других государственных программ Российской Федерации.

Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

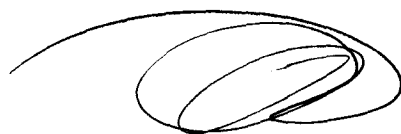


В.В. Абрамченко

## **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

**к проекту федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации (в целях совершенствования определения видов разрешенного использования земельных участков)"**

Реализация Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации (в целях совершенствования определения видов разрешенного использования земельных участков)" не потребует дополнительных расходов федерального бюджета и других бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.




*В.Е. Спирин*

## П Е Р Е Ч Е Н Ь

**федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации (в целях совершенствования определения видов разрешенного использования земельных участков)"**

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации (в целях совершенствования определения видов разрешенного использования земельных участков)" не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия федеральных законов.



В.В. А. Смирнов

## **П Е Р Е Ч Е Н Ь**

**нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации (в целях совершенствования определения видов разрешенного использования земельных участков)"**

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации (в целях совершенствования определения видов разрешенного использования земельных участков)" потребует разработки и принятия следующих нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации:

1. Постановление Правительства Российской Федерации "О порядке 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", заключаемым этим обществом с правообладателями зданий, сооружений, расположенных на указанных земельных участках, помещений в таких зданиях, сооружениях".

Проект федерального закона предусматривает, что 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", заключаемым этим обществом с правообладателями зданий, сооружений, расположенных на указанных земельных участках, помещений в таких зданиях, сооружениях, устанавливается Правительством Российской Федерации.

В акте Правительства Российской Федерации предусматривается установить особенности определения размера арендной платы по договорам субаренды земельных участков, заключаемым открытым акционерным обществом "Российские железные дороги" с правообладателями зданий, сооружений, расположенных на указанных земельных участках, помещений в таких зданиях, сооружениях.

Срок подготовки - IV квартал 2019 г.

Головной исполнитель - Минэкономразвития России.

Соисполнители - Минтранс России, Минфин России.

2. Постановление Правительства Российской Федерации "О правилах определения размеров земельных участков для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов".

Проект федерального закона предусматривает, что правила определения размеров земельных участков для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации в отношении каждого вида линейного объекта устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В акте Правительства Российской Федерации предусматривается установить особенности определения размеров земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов.

Срок подготовки - IV квартал 2019 г.

Главной исполнитель - Минэкономразвития России.

Соисполнители - Минкомсвязь России, Минстрой России, Минтранс России, Минэнерго России.







# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 23 июня 2018 г. № 1261-р

МОСКВА

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации (в целях совершенствования определения видов разрешенного использования земельных участков)".

2. Назначить заместителя Министра экономического развития Российской Федерации - руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Абрамченко Викторию Валериевну официальным представителем Правительства Российской Федерации при рассмотрении палатами Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации (в целях совершенствования определения видов разрешенного использования земельных участков)".

Председатель Правительства  
Российской Федерации



Д.Медведев