Минэкономразвития России

Министерство экономического развития Российской Федерации

О Федеральном законе от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Цели Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

- Упрощение порядка предоставления земельных участков
- Вовлечение земельных участков в гражданский оборот
- Установление взаимосвязи земельного законодательства с градостроительным законодательством
- Установление запрета на предоставление земельных участков без проведения торгов, за исключением закрытого перечня случаев, указанных в законе
- Установление обязанности органов государственной власти и органов местного самоуправления выставлять свободные земельные участки на торги по заявлениям граждан и юридических лиц
- В целях реализации федерального закона требуется принять:
- 15 постановлений Правительства РФ
- 11 подзаконных актов

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

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется

с 1 марта 2015 г.

Органом местного самоуправления **городского округа** в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа.

Органом местного самоуправления **поселения** в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки поселения.

Органом местного самоуправления **муниципального района** в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, входящего в состав этого муниципального района, при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки поселения.

Органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения **Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя** в отношении земельных участков, расположенных в границах указанных субъектов, если законами указанных субъектов не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления.

Основные изменения порядка предоставления земельных участков

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом № 171-ФЗ

Случаи продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов (статья 39.3 Земельного кодекса РФ)

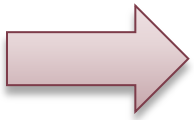
Случаи предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно (статья 39.5 Земельного кодекса РФ)

Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов (статья 39.6 Земельного кодекса РФ)

Федеральным законом № 171-ФЗ устанавливаются:
- сроки предоставления земельных участков;
- основания для отказа в предоставлении земельных участков;
- перечень документов, предоставляемых заинтересованными лицами

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

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:



1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 настоящего Кодекса.

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

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Решением об утверждении схемы заменяются:
(при предоставлении земельного участка без торгов)

Решение об образовании земельных участков
(дублирование решения об утверждении схемы)

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта
(акт выбора земельного участка для строительства)

- Решение об утверждении схемы не связано **с установлением ВРИ** (ВРИ устанавливается ПЗЗ)
- В схеме указывается:
- местоположение з.у.,
- территориальная зона,
- площадь,
- категория земель

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

Схема расположения земельного участка

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

- Подготовка схемы может быть обеспечена гражданином или юр. лицом.
- Подготовка схемы осуществляется с использованием специального информационного ресурса (официальный сайт)
- Подготовка схемы с использованием официального сайта осуществляется **за плату** (подготовка схемы органами гос. власти или ОМСУ осуществляется без взимания платы).
- Форма и требования к подготовке схемы расположения земельного участка устанавливаются Минэкономразвития России.
- Орган принявший решение об утверждении схемы направляет его в орган кадастрового учета. Сведения, содержащиеся в решении и схеме, подлежат отображению на кадастровых картах.
- Сроки утверждения схемы:
- в целях проведения аукциона – не более 2 месяцев;
  - в целях предоставления земельного участка без торгов не более 1 месяца.

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

Предварительное согласование предоставления земельного участка

В случае, уточнения границы земельного участка

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

К заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка прилагаются:

1) документы, подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов (перечень, устанавливается Минэкономразвития России).

2) схема расположения земельного участка в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории

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

В случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать в соответствии со схемой расположения земельного участка, решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка должно содержать **указание на утверждение схемы** его расположения.

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

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

Введение запрета на предоставление земельных участков без торгов

Аукцион

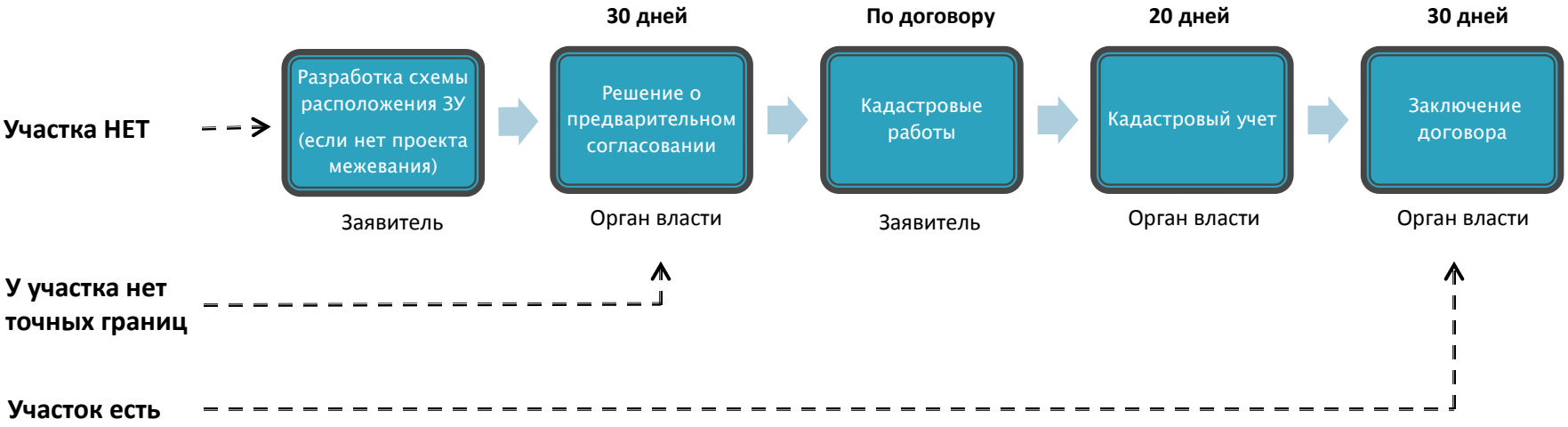
Общее правило

Без торгов (закрытый перечень)

Исключения

- для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, критериям, установленным Правительством Российской Федерации;
- объектов гос. и мун. значения;
- объектов электро, тепло, газо, водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов;
- под зданиями, сооружениями, правообладателям зданий, сооружений, помещений ;
- религиозные организации
- бюджетная стройка
- льготные категории граждан, в т.ч. многодетные
- гражданам в отделенной сельской местности определенных законом субъекта РФ для ИЖС, КФХ, ЛПХ;
- граждане для сенокошения и выпаса животных;
- при переоформлении из ПБП;
- взамен изъятых для гос. и мун. нужд
- образованные из уже предоставленных
- ***По решению Президента РФ, Правительства РФ или главой субъекта РФ***

Предлагаемый порядок предоставления участков без проведения торгов



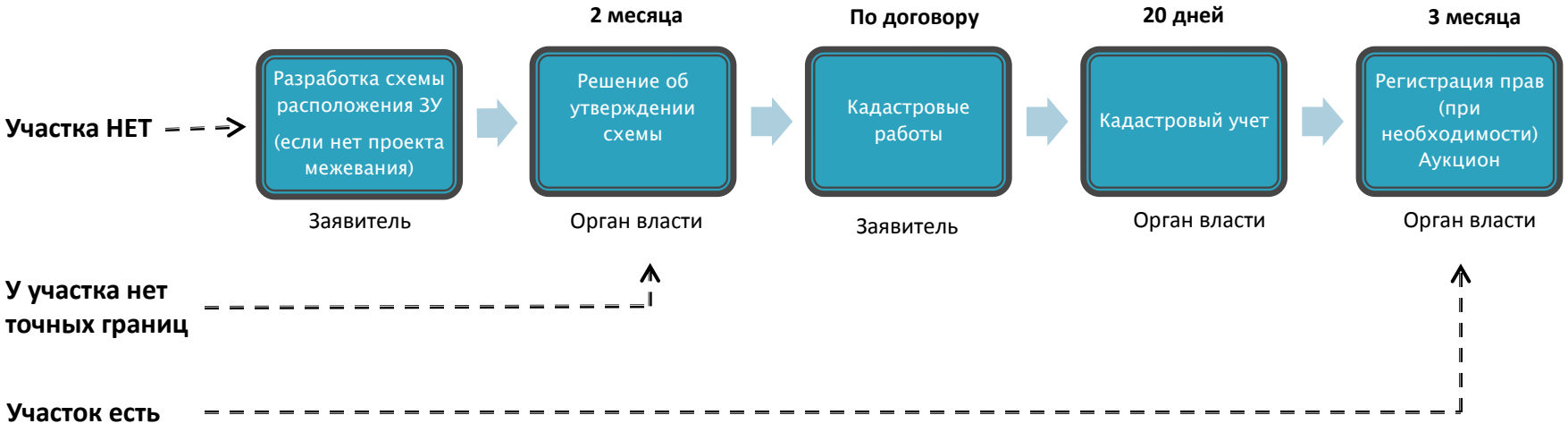
Преимущества по сравнению с действующим порядком:

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

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

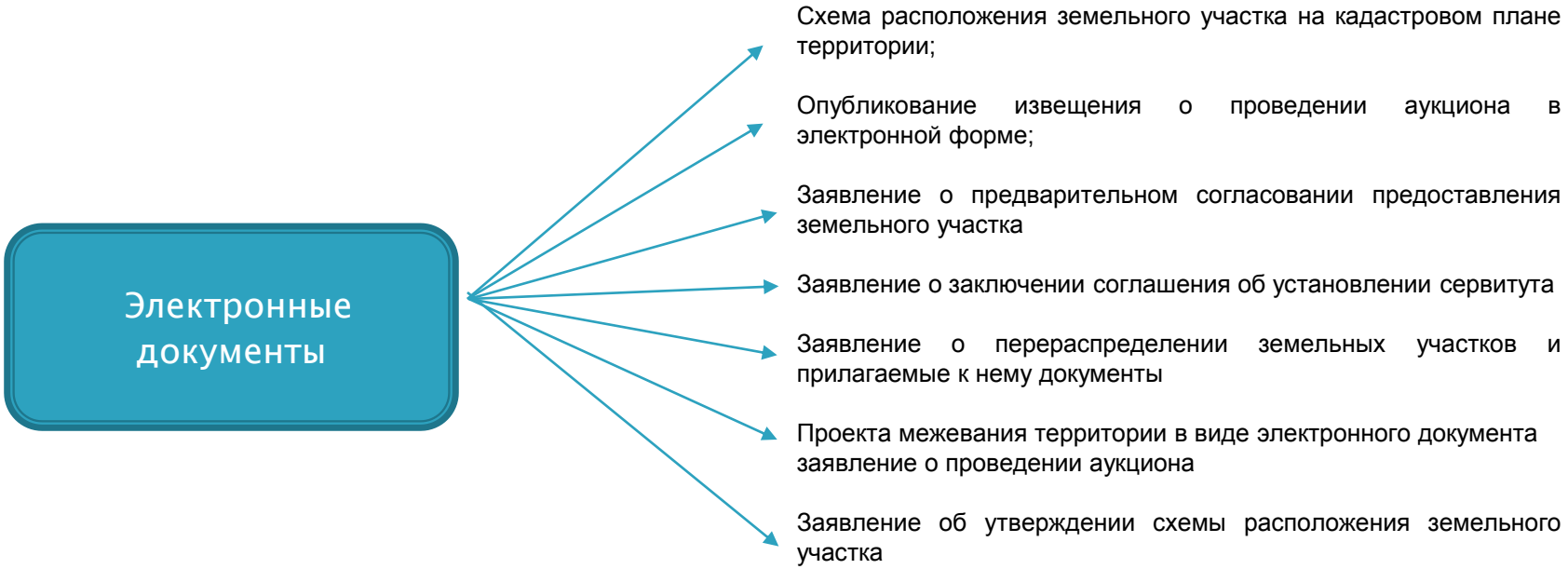
- Проведение аукциона, а также образование земельного участка может осуществляться **по инициативе заинтересованных** в предоставлении земельного участка гражданина или юр. лица.
- Начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа **рыночная стоимость** такого земельного участка или **кадастровая стоимость** такого земельного участка
- (рыночная стоимость определяется в соответствии с ФЗ № 135-ФЗ, кадастровая стоимость если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона)
- Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере **ежегодной арендной платы**, определенной по результатам рыночной оценки или в размере **не менее полутора процентов** кадастровой стоимости такого земельного участка.
- Устанавливается возможность проведения аукционов по заявлениям заинтересованных лиц.
- Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» **torgi.gov.ru**
- Возможность заключения соответствующего договора с лицом подавшим **единственную заявку на участие в аукционе**, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, или единственным принявшим участие в аукционе
- (ранее только жилищное строительство)
- Сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, включаются в **реестр недобросовестных участников аукциона**.
- (заявитель не допускается к участию в аукционе если о таком лице имеются сведения в реестре;
- сведения содержатся в реестре 2 года;
- порядок ведения реестра устанавливается ФАС России

Предлагаемый порядок организации аукциона по заявлениям граждан и юридических лиц



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

Электронные документы



Проведение аукционов в электронном виде.

Государственный кадастровый учет объектов недвижимости в электронном виде.

Система межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ).

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

Комплексное освоении территории

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

→

Заключение договора комплексного освоения территории и договора аренды земельного участка

→

Условиями договора о комплексном освоении территории являются:
- строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с проектом планировки.
- подготовка проекта планировки территории и проект межевания территории;
- проведение мероприятий по благоустройству, в том числе озеленению;
- осуществить образование земельных участков, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории

(статья 46.4 Градостроительного кодекса РФ)

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

Образованные земельные участки предоставляются без торгов.

Максимальный срок аренды 5 лет.

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

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

Участниками аукциона могут являться только юридические лица

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

Соглашение об установлении сервитута заключается, в случаях:
1) установленных гражданским законодательством;
2) размещения линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;
3) проведения изыскательских работ;
4) ведение работ, связанных с пользованием недрами.

В случае заключения соглашения на срок до трех лет по соглашению сторон **не требуется**:
- внесение в ГКН сведений о сервитуте;
- государственная регистрация ограничения (обременения);

Плата по соглашению определяется уполномоченным органом

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

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

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

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

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

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

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

Использование земель и земельных участков на основании разрешения:

1) проведение инженерных изысканий;

2) капитальный или текущий ремонт линейного объекта;

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

4) осуществление геологического изучения недр;

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

6) размещение нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также иных объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Размещение нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов (Федеральный законом от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации»).

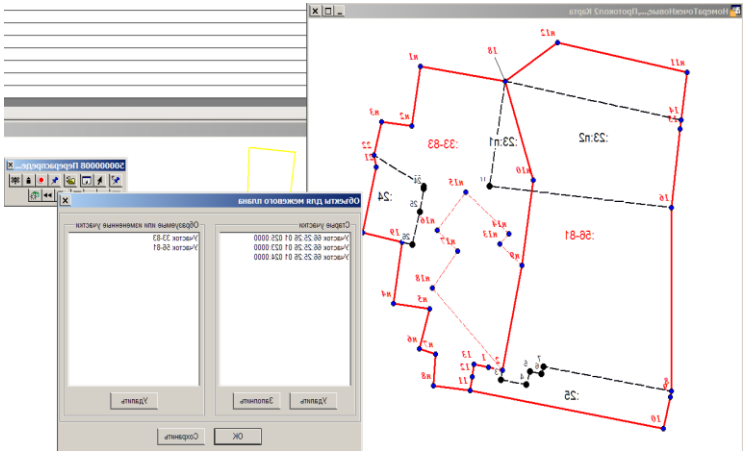
Порядок выдачи решений устанавливается **Правительством РФ.**

В разрешении на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, указываются **кадастровый номер** земельного участка в случае, если планируется использование всего земельного участка, **или координаты** характерных точек границ территории в случае, если планируется использование земель или части земельного участка.

Действие разрешения на использование земель или земельного участка, прекращается **со дня предоставления** земельного участка гражданину или юридическому лицу.

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

ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ И (ИЛИ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



Федеральным законом установлены:

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

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

3) порядок заключения соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Перераспределение земель или земельных участков осуществляется на основании соглашений между уполномоченными органами в соответствии:

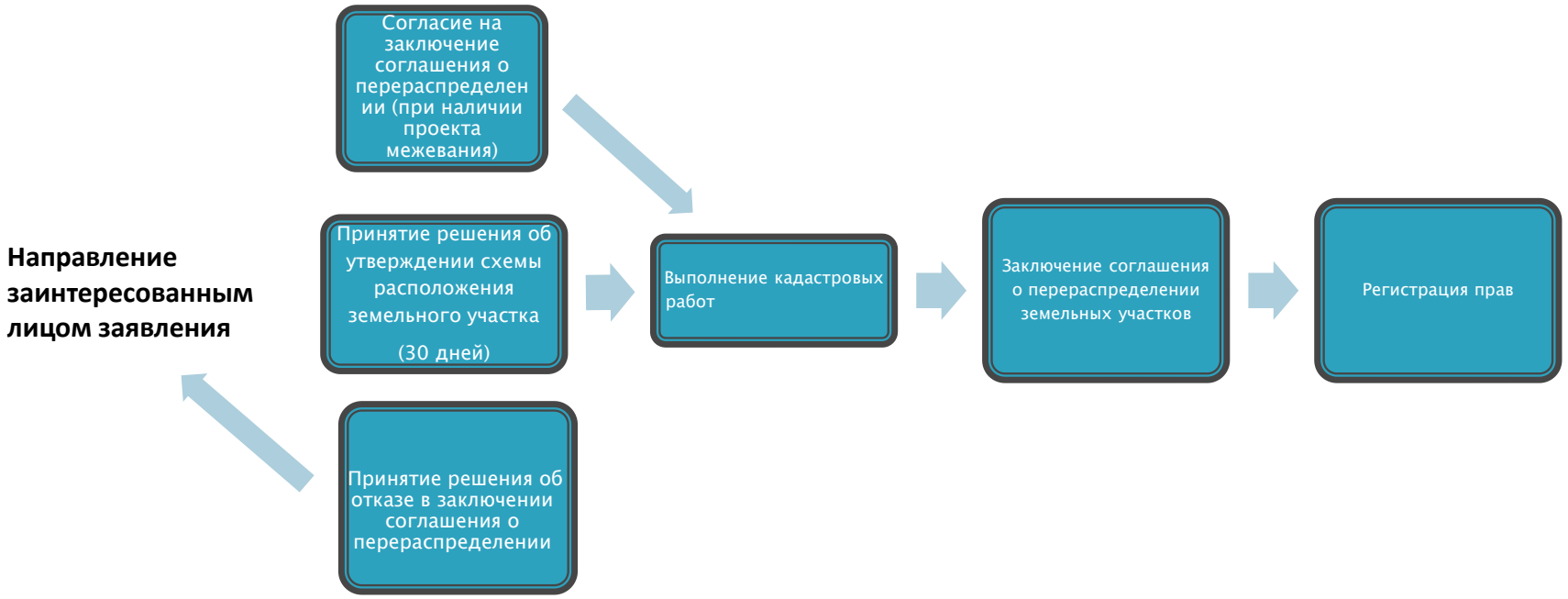
утвержденным **проектом межевания** территории;

схемой расположения земельного участка, в случае отсутствия утвержденного проекта межевания территории.

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

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения **не более чем до установленных предельных максимальных размеров** земельных участков. Такое перераспределение земельных участков осуществляется **за плату**, установленной уполномоченным органом.

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



Заинтересованное лицо, обеспечивает выполнение кадастровых работ.

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

Безвозмездная передача земельных участков из федеральной собственности в муниципальную

Вводится **обязанность безвозмездной передачи** всех земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную.

Не подлежат передаче участки:

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

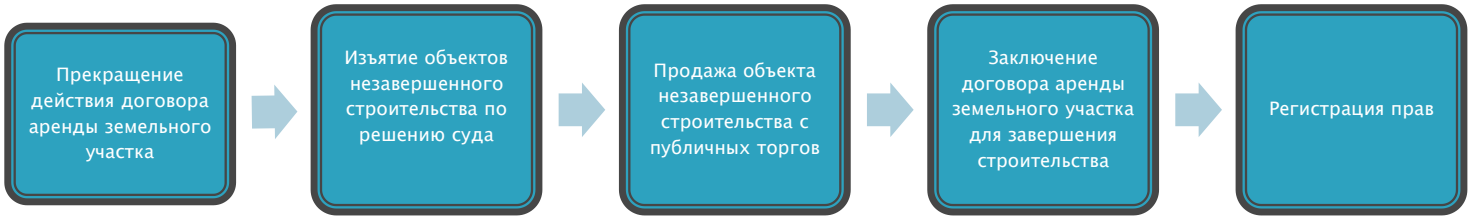
Если участок подлежит передаче и при этом предоставлен ОГВ, ГКП, ГУП, ГУ, Академии наук, права таких органов и организаций прекращаются во внесудебном порядке одновременно с передачей.

Меры по обеспечению использования земельных участков, предоставленных для строительства

- Предоставление земельных участков для строительства исключительно в аренду
- Установление федеральным законом предельных сроков аренды участка, предоставленного для строительства, без права продления
- Введение права органов власти выставлять недостроенные в установленные сроки объекты на торги, с возмещением их стоимости бывшему собственнику

Отчуждение объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, в связи с прекращением действия договора аренды такого земельного участка

Нарушение срока строительства объекта



Предоставление земельного участка в аренду для завершения строительства без торгов:

-в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев **не заявлено требование** об изъятии этого объекта;

- **судом отказано** в удовлетворении данного требования;

- собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов.

Срок такого договора аренды з.у. устанавливается **до трех лет.**

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

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

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

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

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

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

- Здания, сооружения, расположенные на земельных участках, также должны быть предметом этого договора мены.
- Различие видов разрешенного использования земельных участков не является препятствием для заключения договора мены.
- Земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества подлежат обязательной оценке.
- Цена обмениваемых земельных участков, в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества должна быть равнозначной.
- С согласия собственника земельного участка по договору мены ему может быть передан в собственность земельный участок ни[illegible]купной цены изымаемого земельного участка, указанная разница возмещается в течение трех месяцев (в случае изъятия).

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

Предоставление земельных участков некоммерческим организациям, созданным гражданами, для ведения огородничества или садоводства

Предоставление з.у. осуществляется на **праве безвозмездного пользования** на срок не более чем пять лет

Организация территории СОТ-а, раздел земельного участка, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории.

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

Земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования, предоставляются некоммерческой организации в собственность бесплатно.

Предельный размер земельного участка, предоставляемого СОТ-у, определяется как произведение количества членов указанного объединения и установленного предельного макс. размера таких земельных участков.

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

Спасибо за внимание!