

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 14.12.2015 № 274  
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 14 " декабря 2015 г.

**107. О проекте федерального закона № 945097-6 "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (в части совершенствования отдельных положений земельного законодательства об образовании и предоставлении земельных участков) - вносит депутат Государственной Думы А.Ю.Русских**

**Принято решение:**

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссию Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, законодательные (представительные) и высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также на заключение в Правовое управление Аппарата Государственной Думы.

Назначить ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по земельным отношениям и строительству.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по земельным отношениям и строительству до 14 января 2016 года.

2. Комитету Государственной Думы по земельным отношениям и строительству с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в проект примерной программы законопроектной работы Государственной Думы в период весенней сессии 2016 года (январь).

Председатель Государственной  
Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



С.Е.Нарышкин

Законодательное Собрание  
Приморского края  
Управление делопроизводства и  
ведения электронного документооборота  
Входящий № 16/4371  
Дата: 22.12.2015 Время: 09:56

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

*3 декабря* 2015 г.

№ \_\_\_\_\_

Председателю Государственной  
Думы

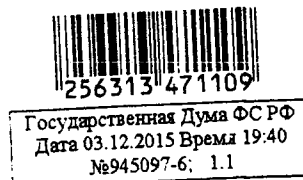
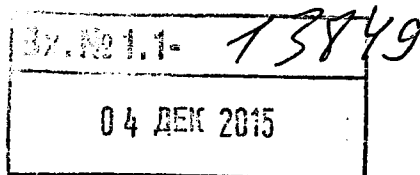
С.Е. Нарышкину

**Уважаемый Сергей Евгеньевич!**

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вношу на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

- Приложение: 1. Текст законопроекта на 21 л.  
2. Пояснительная записка на 8 л.  
3. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона на 1 л.  
4. Финансово-экономическое обоснование на 1 л.  
5. Копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.

А.Ю.Русских



Вносится депутатом  
Государственной Думы  
А.Ю.Русских

проект № \_\_\_\_\_

✓ 945097-6

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

### **О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации**

#### **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, 5498; 2007, № 1, ст. 23, 24; № 10, ст. 1148; № 21, ст. 2455; № 26, ст. 3075; № 31, ст. 4009; № 45, ст. 5417; № 46, ст. 5553; 2008, № 20, ст. 2251, 2253; № 29, ст. 3418; № 30, ст. 3597, 3616;

№ 52, ст. 6236; 2009, № 1, ст. 19; № 11, ст. 1261; № 29, ст. 3582, 3601; № 30, ст. 3735; № 52, ст. 6416, 6419, 6441; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 47, 54; № 13, ст. 1688; № 15, ст. 2029; № 25, ст. 3531; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4284; № 30, ст. 4562, 4563, 4567, 4590, 4594, 4605; № 48, ст. 6732; № 49, ст. 7027, 7043; № 50, ст. 7343, 7359, 7365, 7366; № 51, ст. 7446, 7448; 2012, № 26, ст. 3446; № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7643; 2013, № 9, ст. 873; № 14, ст. 1663; № 23, ст. 2881; № 27, ст. 3440, 3477; № 30, ст. 4080; № 52, ст. 6961, 6971, 6976, 7011; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218, 4225, 4235; № 43, ст. 5799; 2015, № 1, ст. 11, 38, 40, 52; № 10, ст. 1418; № 17, ст. 2477)

следующие изменения:

1) в статье 11<sup>2</sup>:

а) пункте 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»;

в) пункт 7 дополнить словами «, за исключением случаев образования земельных участков, на которых расположены здания (кроме многоквартирных домов), сооружения, в целях предоставления таких земельных участков в соответствии со статьей 39<sup>20</sup> настоящего Кодекса»;

2) в пункте 3 статьи 11<sup>3</sup>:

а) подпункт 3 дополнить словами «, за исключением случаев образования земельных участков, на которых расположены здания (кроме многоквартирных домов), сооружения, в целях предоставления таких земельных участков в соответствии со статьей 39<sup>20</sup> настоящего Кодекса»;

б) подпункт 4 дополнить словами «, за исключением случаев образования земельных участков, на которых расположены здания (кроме многоквартирных домов), сооружения, в целях предоставления таких земельных участков в соответствии со статьей 39<sup>20</sup> настоящего Кодекса»;

3) в статье 11<sup>4</sup>:

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

б) пункт 7 дополнить абзацем следующего содержания: «Решения, указанные в настоящем пункте, с приложением схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в течение десяти дней со дня принятия данных решений направляются заявителю.»;

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

5) в статье 11<sup>10</sup>:

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

б) пункт 16 дополнить подпунктом 6 следующего содержания:

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

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

7) в пункте 1 статьи 26 слова «главами III и V настоящего Кодекса» заменить словами «настоящим Кодексом», после слов «в соответствии с» дополнить словами «Гражданским кодексом Российской Федерации и»;

8) в подпункте 9 пункта 2 статьи 39<sup>3</sup> слово «ведения» исключить;

9) в статье 39<sup>6</sup>:

а) в пункте 2:

в подпункте 4 слова «юридическим лицам» исключить;

в подпункте 17 слово «осуществления» исключить;

в подпункте 31 слово «ведения» исключить;

дополнить подпунктом 34 следующего содержания:

«34) земельного участка арендатору находящегося в государственной или муниципальной собственности здания, сооружения, расположенного на таком земельном участке.»;

б) пункт 3 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) 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 подпунктами 1 и 3 пункта 4 настоящей статьи.»;

10) пункт 8 статьи 39<sup>8</sup> 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 арендатору таких здания, сооружения земельного участка, на котором расположены такие здание, сооружение;»;

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

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

12) в пункте 1 статьи 39<sup>10</sup> слова «подпунктом 2» заменить словами «подпунктами 2 и 10»;

13) в статье 39<sup>11</sup>:

а) в пункте 4:

подпункт 8 после слова «получение» дополнить словами «уполномоченным органом в срок не более чем один месяц со дня поступления заявления о проведении аукциона»;

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.»;

б) в пункте 8:

подпункт 8 изложить в следующей редакции:



«8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на условиях сервитута, или объекты, виды которых установлены Правительством Российской Федерации в соответствии с пунктом 3 статьи 39<sup>36</sup> настоящего Кодекса и размещение которых не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием;»;

подпункт 9 дополнить словами «, за исключением случаев, если на земельном участке расположено сооружение (в том числе сооружение, строительство которого не завершено), размещение которого допускается на условиях сервитута, или объекты, виды которых установлены Правительством Российской Федерации в соответствии с пунктом 3 статьи 39<sup>36</sup> настоящего Кодекса и размещение которых не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием»;

14) в пункте 11 статьи 39<sup>12</sup> слово «приема» заменить словом «рассмотрения»;

15) в статье 39<sup>14</sup>:

а) 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.»;

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

16) в статье 39<sup>15</sup>:

а) подпункт 6 пункта 1 после слов «пунктом 2 статьи 39<sup>6</sup>» дополнить словами «, пунктом 2 статьи 39<sup>9</sup>»; б) подпункт 3 пункта 8 после слов «пунктах 1 – 23» дополнить словами «и 26»;

в) в пункте 10:

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

дополнить подпунктом 4 следующего содержания:

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

17) в статье 39<sup>16</sup>:

а) подпункт 4 изложить в следующей редакции:

«4) на указанном в заявлении о предоставлении земельного участка земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на условиях сервитута, или объекты, виды которых установлены Правительством Российской Федерации в соответствии с пунктом 3 статьи 39<sup>36</sup> настоящего Кодекса и размещение которых не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием, либо с заявлением о предоставлении земельного участка обратился собственник этих зданий, сооружений, помещений в них, этого объекта незавершенного строительства;»;

б) подпункт 5 изложить в следующей редакции:

«5) на указанном в заявлении о предоставлении земельного участка земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на условиях сервитута, или объекты, виды которых установлены

Правительством Российской Федерации в соответствии с пунктом 3 статьи 39<sup>36</sup> настоящего Кодекса и размещение которых не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием, либо с заявлением о предоставлении земельного участка обратился правообладатель этих здания, сооружения, помещений в них, этого объекта незавершенного строительства;»;

в) подпункт 11 дополнить словами «или в отношении которого до дня поступления такого заявления принято решение о проведении аукциона»;

г) дополнить подпунктом 26 следующего содержания:

«26) разрешенное использование испрашиваемого земельного участка не соответствует целям деятельности, предусмотренным в учредительном документе юридического лица, указанного в подпунктах 2 - 4 пункта 2 статьи 39<sup>9</sup> настоящего Кодекса, в случае, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось такое лицо.»;

18) подпункт 4 пункта 1 статьи 39<sup>17</sup> после слов «пунктом 2 статьи 39<sup>6</sup>» дополнить словами «, пунктом 2 статьи 39<sup>9</sup>»;

19) 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) дополнить пунктами 8 и 9 следующего содержания:

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

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

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

9. Порядок предоставления земельных участков, предусмотренный настоящей статьей, не распространяется на случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам, которые в соответствии с федеральным законом, законами субъектов Российской Федерации имеют право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков для целей, указанных в пункте 1 настоящей статьи.»;

20) статью 39<sup>28</sup> дополнить пунктом 6 следующего содержания:

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

21) в статье 39<sup>29</sup>:

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

«б<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 местоположении границ земельных участков, образуемых на основании таких заявлений частично или полностью совпадает, уполномоченный орган принимает решение о приостановлении срока рассмотрения поданного позднее заявления о перераспределении земельных участков и направляет принятое решение заявителю.

Срок рассмотрения поданного позднее заявления о перераспределении земельных участков приостанавливается до

совершения одного из действий, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи.»;

б) в пункте 9:

в подпункте 3 слова «которое размещается на условиях сервитута, или объекта, который предусмотрен» заменить словами «размещение которого допускается на условиях сервитута, или объекта, вид которого установлен Правительством Российской Федерации в соответствии с»;

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

дополнить подпунктом 14 следующего содержания:

«14) земельный участок, находящийся в частной собственности, который предлагается перераспределить с землями и (или) земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с подпунктами 2 или 3 пункта 1 статьи 39<sup>28</sup> настоящего Кодекса, образован в результате ранее осуществленного перераспределения по указанным основаниям или из земельного участка, образованного в результате ранее осуществленного перераспределения по указанным основаниям.»;

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

22) в пункте 2 статьи 39<sup>30</sup>:

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

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

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

24) в статье 56<sup>2</sup>:

а) в подпункте 1 слово «размещения» заменить словами «строительства, реконструкции»;

б) в подпункте 2 слово «размещения» заменить словами «строительства, реконструкции»;

в) в подпункте 3 слово «размещения» заменить словами «строительства, реконструкции»;

25) в статье 56<sup>4</sup>:

а) в подпункте 1 пункта 1 слово «размещения» заменить словами «строительства, реконструкции»;



б) в пункте 3 слово «размещения» заменить словами «строительства, реконструкции»;

в) в подпункте 3 пункта 11 цифру «5» заменить цифрой «6».

## **Статья 2**

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) абзац первый пункта 2<sup>10</sup> дополнить предложением следующего содержания: «Решение о предоставлении земельного участка, указанного в пункте 2<sup>7</sup> настоящей статьи, должно содержать указание на утверждение

схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, в случае, если такая схема была приложена к заявлениям, указанным в пунктах 2<sup>8</sup> и 2<sup>9</sup> настоящей статьи.»;

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

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

г) примечание признать утратившим силу;

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

### **Статья 3**

В пункте 2 части 21<sup>10</sup> статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; № 30, ст. 3128; 2006, № 1, ст. 10, 21; № 23, ст. 2380; № 31, ст. 3442; № 50, ст. 5279; № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 21; № 21, ст. 2455; № 31, ст. 4012; № 45, ст. 5417; № 46, ст. 5553; № 50, ст. 6237; 2008, № 20, ст. 2251, 2260; № 29, ст. 3418; № 30, ст. 3604, 3616; № 52, ст. 6236; 2009, № 1, ст. 17; № 29, ст. 3601; № 48, ст. 5711; № 52, ст. 6419; 2010, № 31, ст. 4195, 4209; № 48, ст. 6246; № 49, ст. 6410; 2011, № 13, ст. 1688; № 17, ст. 2310; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4281, 4291; № 30, ст. 4563, 4572, 4590, 4591, 4594, 4605; № 49, ст. 7015, 7042; № 50, ст. 7343; 2012, № 26, ст. 3446; № 30, ст. 4171; № 31, ст. 4322; № 47, ст. 6390; № 53,

ст. 7614, 7619, 7643; 2013, № 9, ст. 873, 874; № 14, ст. 1651; № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477, 3480; № 30, ст. 4040, 4080; № 43, ст. 5452; № 52, ст. 6961, 6983; 2014, № 14, ст. 1557; № 16, ст. 1837; № 19, ст. 2336; № 26, ст. 3377, 3386, 3387; № 30, ст. 4218, 4220, 4225; № 42, ст. 5615; № 43, ст. 5799, 5804; № 48, ст. 6640; 2015, № 1, ст. 9, 11, 38, 52, 72, 86; № 17, ст. 2477) слова «об образовании земельных участков» заменить словами «, на основании которого образованы земельные участки», слова «решение об образовании земельного участка» заменить словами «такое решение».

### **Статья 3**

В статье 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:

а) часть 1 дополнить предложением «При этом указанный земельный участок также не может быть предметом такого аукциона в случае, если после информирования органами местного самоуправления населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства в соответствии с пунктом 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в

силу настоящего Федерального закона) поступили заявления о предоставлении такого земельного участка от иных лиц.»;

б) часть 35 дополнить предложениями следующего содержания:  
«Такое 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). В этом случае в решении или договоре о предоставлении такого земельного участка указывается разрешенное использование, предусматривающее размещение таких зданий, сооружений. Указанные решение или договор являются основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости в части вида разрешенного использования земельного участка.»;

в) дополнить частями 47 - 49 следующего содержания:

«47. В случае, если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, используется на основании договора аренды, который по состоянию на 1 марта 2015 года является 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 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. Гражданин, заключивший до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и предназначенного для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, на срок менее двадцати лет (в том числе, если указанный договор аренды является возобновленным на неопределенный срок в соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации) вправе 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 установления срока действия такого договора, равного двадцати годам. 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).

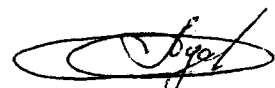
49. В случае, если после 1 марта 2015 года гражданин в соответствии с пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) заключил договор аренды земельного участка, находящегося 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. При этом общий срок аренды такого земельного участка с учетом ранее

заключенных с данным гражданином договоров аренды такого земельного участка не может превышать двадцать лет.».

#### **Статья 4**

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

**Президент  
Российской Федерации**



## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ПРОЕКТУ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

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

Правоприменительная практика выявила ряд вопросов, возникающих при реализации положений данных федеральных законов, предусмотреть которые ранее не представлялось возможным, учитывая значительный объем правоотношений, правовое регулирование которых было пересмотрено в связи с принятием указанных законов.

Проект федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» направлен на уточнение отдельных правовых норм, регулирующих порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также на унификацию используемой терминологии.

Законопроектом предлагаются следующие изменения:

1. Изменения, вносимые в статью 11<sup>2</sup> Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) направлены на необходимость соотнесения положений данной статьи с иными нормами ЗК РФ. Так, в настоящее время в пункте 2 указанной статьи не учтен один случай, при котором в результате образования земельного участка исходный земельный участок не прекращает свое существование, а сохраняется в измененных границах (п. 12 ст. 39<sup>29</sup> ЗК РФ). В связи с этим аналогичное изменение вносится и в пункт 1 статьи 11<sup>7</sup> ЗК РФ.

Кроме того, предлагается в пункте 7 статьи 11<sup>2</sup> ЗК РФ установить в виде исключения из общих правил образования земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о ее развитии, возможность образования земельных участков не только лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, но и собственником объектов недвижимости (кроме многоквартирных домов, которые в связи с реализацией договора о развитии застроенной



территории могут быть снесены), расположенных в границах такой территории. Представляется справедливым наделить правообладателей объектов недвижимости, расположенных в границах такой территории, возможностью самостоятельно образовать земельный участок в целях приобретения прав на него, независимо от волеизъявления лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории.

На усиление гарантий правообладателей объектов недвижимости на приобретение земельных участков, на которых расположены такие объекты, также направлены изменения, предлагаемые к внесению в пункт 3 статьи 11<sup>3</sup> ЗК РФ.

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

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

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

Кроме того, исходя из общих положений пункта 3 статьи 11<sup>2</sup> ЗК РФ разрешенное использование образуемых земельных участков должно соответствовать разрешенному использованию исходных земельных участков. Таким образом, в рамках существующего правового регулирования вид разрешенного использования каждого образованного земельного участка также имеет вид «комплексное освоение территории»,

а не предусмотренный проектом планировки вид разрешенного использования.

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

3. Необходимость внесения изменений в статью 11<sup>10</sup> ЗК РФ обусловлено тем, что в настоящее время возможность подготовки гражданами схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в виде бумажного документа предусматривается только в случае предоставления земельного участка без проведения торгов. Однако с 1 марта 2015 года граждане получили возможность в соответствии со статьей 39<sup>28</sup> ЗК РФ осуществлять перераспределение своих земельных участков с землями и земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности. Однако для этих целей схема расположения земельного участка может быть подготовлена только в виде электронного документа, что далеко не для всех граждан является удобным и доступным. Кроме того, до настоящего времени в соответствии с пунктом 11 статьи 11<sup>10</sup> ЗК РФ Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии не обеспечена возможность подготовки схем расположения земельного участка на кадастровом плане территории с использованием своего «Интернет-сайта».

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

4. В соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 39<sup>6</sup> ЗК РФ без проведения торгов осуществляется предоставление земельных участков для выполнения международных обязательств Российской Федерации, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения.

Вместе с тем, на практике нередко возникают случаи, когда строительство объектов электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи осуществляется не только юридическими, но и физическими лицами, прежде всего для собственных нужд.

В связи с этим предлагается распространить действие подпунктом 4 пункта 2 статьи 39<sup>6</sup> ЗК РФ на любых лиц заинтересованных в строительстве таких объектов, независимо от того, являются ли такие лица гражданами или организациями.

5. Законопроектом предлагается унифицировать формулировки, применяемые в ЗК РФ применительно к предоставлению земельных участков для сельскохозяйственного производства, приведя в соответствие с данной формулировкой прочие положения ЗК РФ, Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», которые применяют понятия «для осуществления сельскохозяйственного производства» и «для ведения сельскохозяйственного производства».

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

Вместе с тем, в настоящее время пункт 2 статьи 39<sup>6</sup> ЗК РФ не содержит норм, позволяющих реализовать вышеуказанные требования ГК РФ при передаче в аренду здания, сооружения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, когда одновременно с такой передачей должна быть осуществлена передача и соответствующего земельного участка, для чего предлагается дополнить пункт 2 статьи 39<sup>6</sup> ЗК РФ соответствующей нормой.

7. Внесение изменений в подпункт 8 пункта 4 статьи 39<sup>11</sup> ЗК РФ обусловлено необходимостью уточнения данной нормы с учетом части 7 статьи 48 ГрК РФ. Так, в настоящее время из ЗК РФ не представляется возможным однозначно определить, кто должен получить соответствующие технические условия в случае, если аукцион проводится по инициативе гражданина или юридического лица. Вместе с тем, согласно части 7 статьи 48 ГрК РФ технические условия вправе получить только органы государственной власти, органы местного самоуправления или правообладатели земельных участков.

Таким образом, на момент организации аукциона лицо, по чьей инициативе он проводится, не вправе получить необходимые для проведения аукциона технические условия. Вместе с тем, отсутствие таких технических условий является основанием для отказа в проведении аукциона.

Кроме того, в целях исключения необоснованного затягивания продажи земельных участков или предоставления земельных участков в аренду со стороны органов государственной власти или органов местного самоуправления предлагается установить трехмесячный срок, в течение которого должен быть проведен аукцион. Аналогичные изменения предлагается внести и в статью 39<sup>18</sup> ЗК РФ.

8. В соответствии с подпунктами 8 и 9 пункта 8 статьи 39<sup>11</sup> ЗК РФ не допускается проводить аукцион по продаже земельного участка или аукцион на право его аренды в случае, если на данном земельном участке расположены сооружения на условиях сервитута.

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

В этой связи предлагается уточнить, что земельный участок может быть предметом аукциона в случае, если соглашение об установлении сервитута не заключено, однако использование земельного участка на условиях сервитута допускается в соответствии с главой V<sup>3</sup> ЗК РФ. Аналогичный подход предлагается использовать в отношении объектов, виды которых определены постановлением Правительства Российской Федерации в целях реализации пункта 3 статьи 39<sup>36</sup> ЗК РФ.

Аналогичные изменения вносятся в статью 39<sup>16</sup> и 39<sup>29</sup> ЗК РФ.

9. В настоящее время в соответствии с подпунктами 6 и 7 пункта 2 статьи 39<sup>10</sup> ЗК РФ допускается предоставление в безвозмездное пользование земельных участков, расположенных в границах определенных субъектом Российской Федерации муниципальных образований, либо лицам, осуществляющим трудовую деятельность по определенной профессии. Данная норма фактически является мерой социальной поддержки таких лиц. В дальнейшем в соответствии со статьей 39<sup>5</sup> ЗК РФ такие земельные участки могут быть приобретены гражданами в собственность бесплатно.

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

Как следует из определения Конституционного суда Российской Федерации от 15 января 2009 года № 105-О-О бесплатное предоставление земельных участков Конституцией Российской Федерации не

гарантируется. Приостановление действия таких льгот, как и их отмена для соответствующих категорий граждан, относятся к дискреционным полномочиям законодателя.

Также предлагается уточнить положения пункта 8 статьи 39<sup>14</sup> ЗК РФ в части того, что положения статьи 39<sup>18</sup> ЗК РФ, предусматривающие особенности предоставления земельных участков для определенных целей, распространяются только на случаи предоставления земельных участков в собственность за плату или в аренду. Предложение обусловлено необходимостью защиты прав льготных категорий граждан, которым земельные участки могут предоставляться в безвозмездное пользование и в собственность бесплатно, без учета требований статьи 39<sup>18</sup> ЗК РФ. Для указанных целей предлагается статью 39<sup>18</sup> ЗК РФ дополнить соответствующим пунктом 9.

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

11. На практике реализация положений статьи 39<sup>28</sup> Земельного кодекса Российской Федерации в настоящее время приводит к тому, что собственники земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, злоупотребляя своим правом, предварительно осуществляют раздел своего земельного участка с целью дальнейшего увеличения площади каждого образованного земельного участка до установленного предельного максимального размера, что фактически не обеспечивает выполнения задачи по упорядочиванию землепользования, а способствует выбытию из государственной или муниципальной собственности земельных участков в обход процедуры, предусмотренной статьей 39<sup>18</sup> ЗК РФ.

В этой связи предлагается установить однократную возможность перераспределения земельных участков в таких случаях. В связи с этим соответствующие изменения вносятся и в пункт 9 статьи 39<sup>29</sup> ЗК РФ.

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

12. Изменения, вносимые в статью 56<sup>2</sup> и 56<sup>4</sup> ЗК РФ, носят редакционный характер и направлены на унификацию терминологии, используемой для определения целей изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

13. Законопроектом предлагается устранить существующую правовую неопределенность при образовании 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 от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». В настоящее время порядок предоставления земельных участков в указанных случаях не предусматривает утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, что в дальнейшем осложняет проведение государственного кадастрового учета земельного участка.

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

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

В соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 39<sup>6</sup> ЗК РФ одним из условий заключения нового договора аренды земельного участка является подача заявления о заключении договора в период действия ранее заключенного договора аренды земельного участка. До 1 марта 2015 года такого требования в Земельном кодексе Российской Федерации не содержались.

Согласно пункта 2 статьи 422 ГК РФ если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

С целью обеспечения гарантий арендаторов земельных участков, которые приобрели такие земельные участки до 1 марта 2015 года, на заключение новых договоров предлагается освободить таких лиц от выполнения требований, предусмотренных подпунктом 1 пункта 4 статьи 39<sup>6</sup> ЗК РФ и предоставить им право на заключение новых договоров независимо от того, когда именно ими подано соответствующее заявление.

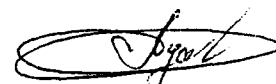
До 1 марта 2015 года в соответствии с пунктом 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации органы местного самоуправления городских и сельских поселений обеспечивали информирование населения о предстоящем или возможном предоставлении земельных участков для строительства. Вместе с тем, правовые последствия поступления заявлений иных лиц, помимо лица, по заявлению которого было принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, ЗК РФ не устанавливались. Также не устанавливались и требования к соответствующему информационному сообщению.

В этой связи предлагается уточнить, что в случае принятия до 1 марта 2015 года решения о предварительном согласовании места размещения объекта, поступление заявлений иных лиц не является основанием для предоставления земельного участка на торгах, что соответствует ранее действовавшему пункту 5 статьи 30 и статье 32 ЗК РФ.

15. В соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 39<sup>8</sup> Земельного кодекса Российской Федерации с 1 марта 2015 года заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

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

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



**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**  
**к проекту федерального закона «О внесении изменений**  
**в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные**  
**акты Российской Федерации»**

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script, enclosed within a hand-drawn oval shape.



## ПЕРЕЧЕНЬ

**актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия других федеральных законодательных актов.

