

Отдельные вопросы формирования земельных участков

Схема расположения земельного участка на КПТ

Изменения в связи с принятием Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ
«О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»
Начало действия с 01.03.2015

Содержание

- Образование земельных участков
- Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (КПТ)
- Установление сервитута земельных участков
- Перераспределение земельных участков и земель
- Переходные положения Федерального закона от 23.06.2013 № 171-ФЗ

Глава 1.1 Земельного кодекса Российской Федерации

ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Образование земельных участков

- Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.
- В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки. (п. 3 ст. 6)
- Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. (п. 1 ст. 11.2)

Образование земельных участков

- Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (**исходные земельные участки**), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки (далее также - **образуемые земельные участки**) в порядке, установленном Федеральным законом "О ГРП", за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 статьи 11.4 Кодекса, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами. (п. 2 ст. 11.2)

Образование земельных участков

- Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов (п. 1 ст. 11.3):
 - 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 Кодекса.

Образование земельных участков

- 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** с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 статьи 11.3. (п. 2 ст. 11.3)

7

Образование земельных участков

- **Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории** осуществляется образование земельных участков (п. 3 ст. 11.3):
 - 1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;
 - 2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;
 - 3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;
 - 4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;
 - 5) для размещения линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

8

Образование земельных участков

- Раздел земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, осуществляется **в соответствии с проектом межевания территории**.
- При разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства, огородничества или дачного строительства либо относящихся к имуществу общего пользования.
- При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, **сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок)**. (п. 4 ст. 11.4)

9

Статья 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ

- 8. **До 1 января 2018 года** допускается утверждение проекта организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан в соответствии с Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу 171-ФЗ).

10

Статья 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ

- 9. **До 1 января 2020 года, если** в соответствии с Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу 171-ФЗ) **утвержден проект организации и застройки территории** садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, **раздел** земельного участка, предоставленного указанному объединению или в совместную собственность членов указанного объединения, **осуществляется в соответствии с проектом организации и застройки данной территории**.
- При этом **утверждение проекта планировки данной территории и проекта межевания данной территории не требуется**.

11

Образование земельных участков

- **Раздел земельного участка, предоставленного для комплексного освоения, осуществляется лицом, с которым заключен договор о комплексном освоении территории** в отношении такого земельного участка, **в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности**. (п. 5 ст. 11.4)
- При разделе земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, могут быть образованы один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах. (п. 6 ст. 11.4)

12

Образование земельных участков

- В целях раздела земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, аренды или безвозмездного пользования, исполнительный ОГВ или ОМСУ, предусмотренные статьей 39.2 Кодекса, в течение одного месяца со дня поступления от заинтересованного лица заявления об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории обязаны принять решение об утверждении этой схемы или решение об отказе в ее утверждении с указанием оснований для отказа. (п. 7 ст. 11.4)

33

Образование земельных участков

- К заявлению об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории прилагаются (п. 7 ст. 11.4):
 - 1) **подготовленная заявителем схема расположения земельного участка** или земельных участков на кадастровом плане территории, которые предлагается образовать и (или) изменить;
 - 2) копии правоустанавливающих и (или) правоудостоверяющих документов на исходный земельный участок, если права на него не зарегистрированы в ЕГРП.

34

Образование земельных участков

- При перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается.
- При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок. (п. 1 ст. 11.7)
- Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены главой V.4 Кодекса. (п. 3 ст. 11.7)

35

Образование земельных участков

- В случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного пользования, осуществляющее такое использование лицо имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов). (п. 4 ст. 11.8)

36

Образование земельных участков

- Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов. (п. 7 ст. 11.9)

37

ст. 11.10 и др. Земельного кодекса Российской Федерации

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КАДАСТРОВом ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ

38

Схема расположения земельного участка на КПТ (ст. 11.10)

- Схема расположения земельного участка на КПТ представляет собой изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории.
- В схеме расположения земельного участка указывается
 - площадь каждого образуемого земельного участка и
 - условные номера образуемых участков в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков.

19

Схема расположения земельного участка на КПТ (ст. 11.10)

- Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется с учетом
 - утвержденных
 - документов территориального планирования,
 - правил землепользования и застройки,
 - проекта планировки территории,
 - землеустроительной документации,
 - положения об особо охраняемой природной территории,
 - наличия
 - зон с особыми условиями использования территории,
 - земельных участков общего пользования, территорий общего пользования,
 - красных линий,
 - местоположения границ земельных участков,
 - местоположения зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами РФ, государственными программами субъекта РФ, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

20

Схема расположения земельного участка на КПТ (ст. 11.10)

- Подготовка схемы расположения земельного участка обеспечивается:
 - исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными статьей 39.2 Кодекса, если иное не предусмотрено статьей 11.10
 - гражданином или юридическим лицом:
 - в целях образования земельного участка для его предоставления без проведения торгов;
 - в целях образования земельного участка для проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельных участков, расположенных в границах субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя или в границах населенных пунктов;
 - в целях образования земельного участка путем раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного таким гражданину или юридическому лицу на праве аренды или безвозмездного пользования;

21

Схема расположения земельного участка на КПТ (ст. 11.10)

- Подготовка схемы расположения земельного участка обеспечивается:
 - юридическим лицом, являющимся пользователем исходного земельного участка (в целях образования земельного участка путем раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного такому юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования);
 - гражданами, являющимися собственниками исходных земельных участков (в случае образования земельных участков путем перераспределения земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, и земель (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности);
 - лицом, в пользу которого изымается земельный участок (в целях образования земельного участка для последующего изъятия для государственных или муниципальных).

* возможны изменения в связи с принятием законопроекта по вопросам изъятия земельных участков

22

Схема расположения земельного участка на КПТ (ст. 11.10)

- Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется **в форме электронного документа**.
- В случае, если подготовку схемы расположения земельного участка **обеспечивает гражданин** в целях образования земельного участка для его предоставления гражданину без проведения торгов, подготовка данной схемы может осуществляться **по выбору указанного гражданина в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе**.

23

Схема расположения земельного участка на КПТ (ст. 11.10)

- Подготовка схемы расположения земельного участка в форме электронного документа может осуществляться с использованием
 - **официального сайта** федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведения государственного кадастра недвижимости (Росреестр), в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"
- или**
- **иных технологических и программных средств**.

24

Схема расположения земельного участка на КПТ (ст. 11.10)

- Росреестр обеспечивает возможность подготовки схемы расположения земельного участка в форме электронного документа с использованием официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" любым заинтересованным лицом за плату.
- Размер такой платы и порядок ее взимания устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.
- Подготовка схемы расположения земельного участка в форме электронного документа ОГВ или ОМСУ с использованием официального сайта Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" осуществляется без взимания платы.

25

Схема расположения земельного участка на КПТ (ст. 11.10)

- Схема расположения земельного участка утверждается:
 - решением исполнительного ОГВ или ОМСУ, уполномоченных на распоряжение находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками (пункт 13 статьи 11.10);
 - соглашением между уполномоченными органами либо решением исполнительного ОГВ или ОМСУ, который обладает правом распоряжения исходными участками, о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (пункт 5 статьи 39.27 Кодекса).

26

Схема расположения земельного участка на КПТ (ст. 11.10)

- Уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти устанавливаются:
 - форма схемы расположения земельного участка, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе,
 - требования к формату схемы расположения земельного участка при подготовке схемы расположения земельного участка в форме электронного документа,
 - требования к подготовке схемы расположения земельного участка.

27

Схема расположения земельного участка на КПТ (ст. 11.10)

- В решении об утверждении схемы расположения земельного участка в отношении каждого из земельных участков, подлежащих образованию в соответствии со схемой расположения земельного участка, указываются:
 - 1) площадь земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка;
 - 2) адрес земельного участка или при отсутствии адреса земельного участка иное описание местоположения земельного участка;
 - 3) кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии со схемой расположения земельного участка предусмотрено образование земельного участка, в случае его образования из земельного участка, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости;
 - 4) территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок, или в случае, если на образуемый земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется или для образуемого земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, вид разрешенного использования образуемого земельного участка;
 - 5) категория земель, к которой относится образуемый земельный участок.

28

Схема расположения земельного участка на КПТ (ст. 11.10)

- Основания для отказа в утверждении схемы расположения ЗУ:
 - 1) несоответствие схемы расположения земельного участка ее форме, формату или требованиям к ее подготовке, которые установлены в соответствии с пунктом 12 настоящей статьи;
 - 2) полное или частичное совпадение местоположения земельного участка, образование которого предусмотрено схемой его расположения, с местоположением земельного участка, образуемого в соответствии с ранее принятым решением об утверждении схемы расположения земельного участка, срок действия которого не истек;
 - 3) разработка схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных статьей 11.9 Кодекса требований к образуемым земельным участкам;
 - 4) несоответствие схемы расположения земельного участка утвержденному проекту планировки территории, землеустроительной документации, положению об особо охраняемой природной территории;
 - 5) расположение земельного участка, образование которого предусмотрено схемой расположения земельного участка, в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории.

29

Статья 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ

- 29. До 1 января 2020 года ИОГВ или ОМСУ, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, вправе принять решение об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории по основаниям для отказа в утверждении схемы, предусмотренным:
 - пунктом 16 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции 171-ФЗ)
 - и
 - законом субъекта Российской Федерации.

30

Схема расположения земельного участка на КПТ (ст. 11.10)

- Срок действия решения об утверждении схемы расположения земельного участка составляет **два года**.
- В случае, если границы земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка, пересекаются с границами земельного участка или земельных участков, образуемых в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным после дня утверждения схемы расположения земельного участка и до истечения срока действия решения о ее утверждении, **образование земельного участка осуществляется в соответствии с утвержденной схемой** его расположения.
- Не допускается требовать от заявителя согласования схемы расположения земельного участка, а также предоставления документов, не предусмотренных Кодексом.

31

Схема расположения земельного участка на КПТ (ст. 11.10)

- Исполнительный ОГВ или ОМСУ, принявшие решение, предусматривающее утверждение схемы расположения земельного участка, **обязаны направлять в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия** указанного решения в Росреестр (орган кадастрового учета) **указанное решение с приложением схемы расположения** земельного участка, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия.
- **Сведения, содержащиеся в указанных решении и схеме, подлежат отображению на кадастровых картах, предназначенных для использования неограниченным кругом лиц** (публичная кадастровая карта).

32

Статья 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ

- 21. В случае, если **земельный участок образуется на основании схемы расположения** земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории **из земель или земельного участка, в отношении которых не установлен вид разрешенного использования, либо из земельного участка, который не отнесен к определенной категории земель**, решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка и **решение об утверждении схемы расположения** земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории **являются решениями об установлении вида разрешенного использования** земельного участка или земельных участков и **(или) об отнесении земельного участка или земельных участков к определенной категории земель**. ...

33

Статья 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ

- 21. ... При этом **принятие** органом государственной власти или органом местного самоуправления **отдельного решения об установлении вида разрешенного использования** земельного участка и (или) **об отнесении** земельного участка к определенной категории земель **не требуется**.
- Установление вида разрешенного использования земельного участка и отнесение земельного участка к определенной категории земель осуществляются с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории (при наличии такой документации) и ограничений, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.
- Земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов, подлежат отнесению к землям населенных пунктов.

34

Схема расположения земельного участка на КПТ (ст. 39.11)

- **Заявление об утверждении** схемы расположения земельного участка, заявление о проведении аукциона подаются или направляются заявителем по его выбору
 - лично на бумажном носителе или
 - посредством почтовой связи на бумажном носителе **либо**
 - **в форме электронных документов**
- **Заинтересованное лицо обеспечивает выполнение кадастровых работ** в целях образования земельного участка в соответствии с
 - утвержденным проектом межевания территории или
 - утвержденной схемой расположения земельного участка

35

Схема расположения земельного участка на КПТ (ст. 39.15)

- При наличии в письменной форме согласия лица, обратившегося с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, который предстоит образовать в соответствии со схемой расположения земельного участка, **уполномоченный орган вправе утвердить иной вариант** схемы расположения земельного участка.
- Уполномоченный орган без взимания платы с заявителя **обеспечивает подготовку в форме электронного документа** схемы расположения земельного участка, местоположение границ которого соответствует местоположению границ земельного участка, указанному в схеме расположения земельного участка, подготовленной в форме документа на бумажном носителе, **если к заявлению о предварительном согласовании предоставления** земельного участка, поданному гражданином, **приложена схема расположения** земельного участка, подготовленная в форме документа на бумажном носителе.

36

Статья 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ

- 26. **С 1 июня 2015 года применяются положения** пункта 5 статьи 39.11, пункта 2 статьи 39.14, пункта 2 статьи 39.26 и пункта 5 статьи 39.29 Земельного кодекса (в редакции 171-ФЗ), **предусматривающие возможность подачи в форме электронного документа**
 - заявления об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории,
 - заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка,
 - заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка,
 - заявления о предоставлении земельного участка,
 - заявления о заключении соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности,
 - заявления о перераспределении земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

37

Схема расположения земельного участка на КПТ (ст. 39.18)

- В случае, если земельный участок предстоит образовать **в соответствии со схемой** расположения земельного участка и **схема расположения земельного участка представлена:**
 - в форме электронного документа - схема расположения земельного участка прилагается к извещению, размещенному на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
 - в форме бумажного документа – в извещении указывается адрес и время приема граждан для ознакомления со схемой расположения земельного участка, в соответствии с которой предстоит образовать земельный участок.

38

Статья 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ

- 27. **С 1 июня 2015 года применяются положения** подпунктов 3 и 7 - 9 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса (в редакции 171-ФЗ) **в части обязанности** ИОГВ или ОМСУ, уполномоченных на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, **на основании заявления** заинтересованного гражданина или юридического лица, если такой земельный участок может быть предметом аукциона:
 - утвердить схему расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории,
 - обеспечить проведение государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на образованный земельный участок,
 - получить технические условия подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения
 - принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка.

39

ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ЗЕМЕЛЬ

40

Перераспределение земель и земельных участков (ст. 39.27)

- Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой допускается в следующих случаях:
 - 1) все земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и перераспределение между которыми осуществляется, не предоставлены гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута;
 - 2) земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и между которым и землями осуществляется перераспределение, не предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обременен правами третьих лиц, за исключением сервитута;
 - 3) все земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и перераспределение между которыми осуществляется, предоставлены на одном виде права одному и тому же лицу.

41

Перераспределение земель и земельных участков (ст. 39.27)

- Перераспределение земельных участков между собой или земельных участков и земель, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется **на основании:**
 - соглашений между уполномоченными органами – в случаях, указанных в пункте 1 статьи 39.27, за исключением случая, предусмотренного пунктом 3 статьи 39.27;
 - решения соответствующего органа – в случае если право распоряжения которыми принадлежит одному и тому же исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления.

42

Перераспределение земель и земельных участков (ст. 39.27)

- В случае, если **перераспределение земель и (или) земельных участков**, находящихся в государственной или муниципальной собственности, планируется в соответствии со схемой расположения земельного участка, данная схема является **обязательным приложением к соглашению либо решению о перераспределении земель и (или) земельных участков**, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
- При этом данная схема **утверждается указанными соглашением либо решением**.

43

Перераспределение земель и земельных участков (ст. 39.27)

- **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

44

Перераспределение земель и земельных участков (ст. 39.27)

- Не может быть заключено соглашение или принято решение при наличии хотя бы одного из следующих обстоятельств:
 - 1) осуществляется перераспределение земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и предоставлены на одном виде права одному и тому же лицу, и **отсутствует согласие в письменной форме указанного лица**;
 - 2) проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка предусматривается перераспределение земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и **являющегося предметом аукциона**, либо в отношении такого земельного участка **принято решение о предварительном согласовании его предоставления**, срок действия которого не истек;

45

Перераспределение земель и земельных участков (ст. 39.27)

- Не может быть заключено соглашение или принято решение при наличии хотя бы одного из следующих обстоятельств:
 - 3) **границы земельного участка**, находящегося в государственной или муниципальной собственности, **подлежат уточнению** в соответствии с Федеральным законом "О ГКН";
 - 4) имеются основания для отказа в **утверждении схемы** расположения земельного участка, предусмотренные пунктом 16 статьи 11.10 Кодекса;
 - 5) проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка предусматривается перераспределение земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и в отношении которого **подано заявление о предоставлении земельного участка и не принято решение об отказе в этом предоставлении**.

46

Перераспределение земель и земельных участков (ст. 39.28)

- Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, **и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в следующих случаях**:
 - 1) перераспределение таких земель и (или) земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой **заключен договор о развитии застроенной территории**, осуществляется в целях **приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории**;

47

Перераспределение земель и земельных участков (ст. 39.28)

- Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, **и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в следующих случаях**:
 - 2) перераспределение таких земель и (или) земельных участков в целях **приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории** для исключения **вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков**;

48

Перераспределение земель и земельных участков (ст. 39.28)

- Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и **земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в следующих случаях:**
 - 3) 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;**

49

Перераспределение земель и земельных участков (ст. 39.28)

- Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и **земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в следующих случаях:**
 - 4) земельные участки образуются для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных пунктом 1 статьи 49 Кодекса, в том числе в целях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

50

Перераспределение земель и земельных участков (ст. 39.28)

- Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется
 - **на основании соглашения** между уполномоченными органами и собственниками земельных участков.
 - **в соответствии с утвержденным проектом межевания территории** либо при отсутствии такого проекта **в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка**
- Указанное соглашение должно содержать сведения о возникновении права государственной или муниципальной собственности и (или) права частной собственности на образуемые земельные участки.

51

Перераспределение земель и земельных участков (ст. 39.28)

- **Увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется за плату**

52

Перераспределение земель и земельных участков (ст. 39.29)

- К заявлению о перераспределении земельных участков прилагаются:
 - 1) копии правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок, принадлежащий заявителю, в случае, если право собственности не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
 - 2) **схема расположения земельного участка в случае, если отсутствует проект межевания территории, в границах которой осуществляется перераспределение земельных участков.**

53

Перераспределение земель и земельных участков (ст. 39.29)

- Уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков при наличии хотя бы одного из следующих оснований:
 - 3) **на земельном участке, на который возникает право частной собственности, в результате перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, будут расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в собственности других граждан или юридических лиц, за исключением сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено), которое размещается на условиях сервитута, или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 настоящего Кодекса и наличие которого не препятствует использованию земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием;**

54

Перераспределение земель и земельных участков (ст. 39.29)

- Уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков при наличии хотя бы одного из следующих оснований:
 - 4) проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка предусматривается перераспределение земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и **изъятых из оборота или ограниченных в обороте**;
 - 5) образование земельного участка или земельных участков предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель и (или) земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности и зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;

55

Перераспределение земель и земельных участков (ст. 39.29)

- Уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков при наличии хотя бы одного из следующих оснований:
 - 6) проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка предусматривается перераспределение земельного участка, находящегося в частной собственности, и земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и **являющегося предметом аукциона, извещение о проведении которого размещено в соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 настоящего Кодекса, либо в отношении такого земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления, срок действия которого не истек**;

56

Перераспределение земель и земельных участков (ст. 39.29)

- Уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков при наличии хотя бы одного из следующих оснований:
 - 7) образование земельного участка или земельных участков предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель и (или) земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и **в отношении которых подано заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка или заявление о предоставлении земельного участка и не принято решение об отказе в этом предварительном согласовании или этом предоставлении**;
 - 8) в результате перераспределения земельных участков **площадь земельного участка, на который возникает право частной собственности, будет превышать установленные предельные максимальные размеры земельных участков**;

57

Перераспределение земель и земельных участков (ст. 39.29)

- Уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков при наличии хотя бы одного из следующих оснований:
 - 9) образование земельного участка или земельных участков предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и **земель, из которых возможно образовать самостоятельный земельный участок без нарушения требований, предусмотренных статьей 11.9 Кодекса, за исключением случаев перераспределения земельных участков в соответствии с подпунктами 1 и 4 пункта 1 статьи 39.28 Кодекса**;
 - 10) **границы земельного участка, находящегося в частной собственности, подлежат уточнению** в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости";

58

Перераспределение земель и земельных участков (ст. 39.29)

- Уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков при наличии хотя бы одного из следующих оснований:
 - 11) имеются **основания для отказа в утверждении схемы** расположения земельного участка, предусмотренные пунктом 16 статьи 11.10 Кодекса;
 - 12) приложенная к заявлению о перераспределении земельных участков **схема расположения земельного участка разработана с нарушением требований к образуемым земельным участкам** или не соответствует утвержденному проекту планировки территории, землеустроительной документации, положению об особо охраняемой природной территории;
 - 13) **земельный участок, образование которого предусмотрено схемой расположения земельного участка, расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории**.

59

Перераспределение земель и земельных участков (ст. 39.29)

- **Лицо, по заявлению которого принято решение об утверждении схемы расположения земельного участка** или которому направлено согласие на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории,
 - **обеспечивает выполнение кадастровых работ** в целях государственного кадастрового учета земельных участков, которые образуются в результате перераспределения, и
 - **обращается с заявлением о государственном кадастровом учете** таких земельных участков.

60

Перераспределение земель и земельных участков (ст. 39.29)

- Отсутствие в ГКН сведений о местоположении границ земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и в отношении которого осуществляется перераспределение, не является основанием для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков.
- В этом случае заявитель обеспечивает выполнение кадастровых работ в целях государственного кадастрового учета земельного участка, право собственности на который приобретает заявитель, и обращается с заявлением о государственном кадастровом учете такого земельного участка.

61

Перераспределение земель и земельных участков (ст. 39.29)

- 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**.

62

Земельный кодекс Российской Федерации

УСТАНОВЛЕНИЕ СЕРВИТУТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

63

Установление сервитута земельных участков (ст. 39.23)

- Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в том числе в случаях:
 - 1) размещения линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;
 - 2) проведения изыскательских работ;
 - 3) ведения работ, связанных с пользованием недрами.

64

Установление сервитута земельных участков (ст. 39.24)

- В случае, если находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение либо в аренду или безвозмездное пользование **на срок более чем один год**, соглашение об установлении сервитута заключают землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка.
- При этом **согласие** в письменной форме уполномоченного органа на заключение такого соглашения **не требуется**, если п. 1 ст. 39.24 Кодекса или договором аренды либо договором безвозмездного пользования **не предусмотрено иное**.

65

Установление сервитута земельных участков (ст. 39.24)

- Государственным или муниципальным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением соглашение об установлении сервитута заключается **при наличии согласия** в письменной форме федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, **в ведении которых находятся эти предприятие, учреждение, организация**.

66

Установление сервитута земельных участков (ст. 39.25)

- В случае заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, **на срок до трех лет** по соглашению сторон **установление сервитута** в отношении части такого земельного участка **допускается**
 - без проведения кадастровых работ,
 - без осуществления государственного кадастрового учета указанной части земельного участка и
 - без государственной регистрации ограничения (обременения), возникающего в связи с установлением данного сервитута.
- В этом случае граница действия сервитута определяется в соответствии с прилагаемой к соглашению об установлении сервитута **схемой границ сервитута на кадастровом плане территории**

67

Установление сервитута земельных участков (ст. 39.26)

- **Лицо**, которому направлено уведомление о возможности заключения соглашения об установлении сервитута или предложение о заключении соглашения об установлении сервитута в иных границах,
 - обеспечивает проведение кадастровых работ по формированию части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут, и
 - обращается за осуществлением государственного кадастрового учета указанной части земельного участка, за исключением случаев установления сервитута в отношении всего земельного участка, а также случаев, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 Кодекса.

68

Федеральный закон от 23.06.2013 № 171-ФЗ (ст. 34)

ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

69

Статья 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ

- 3. В случае, если до дня вступления в силу 171-ФЗ ОГВ или ОМСУ **утверждена схема расположения** земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории в целях его предоставления для целей, не связанных со строительством и (или) с эксплуатацией зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу 171-ФЗ), **но не позднее 1 января 2018 года.**

70

Статья 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ

- 4. В случае, если до дня вступления в силу 171-ФЗ ОГВ или ОМСУ в соответствии с пунктом 3 статьи 30.1 Земельного кодекса (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу 171-ФЗ) опубликовано сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства, предоставление такого земельного участка осуществляется в соответствии со статьей 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу 171-ФЗ), **но не позднее 1 января 2018 года.**

71

Статья 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ

- 6. В случае, если до дня вступления в силу 171-ФЗ ОГВ или ОМСУ в соответствии с пунктом 3 статьи 12 Федерального закона от 11.06.2003 № 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу 171-ФЗ) **утверждена схема расположения земельного участка** на кадастровом плане или кадастровой карте территории в целях предоставления такого земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, предоставление такого земельного участка осуществляется в соответствии с пунктом 4 статьи 12 Федерального закона от 11.06.2003 № 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу 171-ФЗ).

72

Статья 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ

- 11. Разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

73

Статья 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ

- 12. До 1 января 2020 года орган местного самоуправления поселения, орган местного самоуправления городского округа обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков.
- При этом проведение публичных слушаний по проекту изменений, вносимых в правила землепользования и застройки, не требуется.

74

Статья 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ

- 13. По заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка ОГВ или ОМСУ в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков.
- Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

75

Статья 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ

- 20. До утверждения в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке правил землепользования и застройки для целей образования и предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, применяются установленные до дня вступления в силу 171-ФЗ в соответствии со статьей 33 Земельного кодекса предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков.

76

Статья 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ

- 22. До утверждения уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в соответствии с пунктом 12 статьи 11.10 Земельного кодекса (в редакции настоящего Федерального закона) формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе, требований к формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке данной схемы в форме электронного документа и требований к подготовке данной схемы ее подготовка для случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), осуществляется по правилам, действовавшим до дня вступления в силу 171-ФЗ.

77

Статья 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ

- 28. В случае несоответствия градостроительному регламенту площади земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности, не предоставлен гражданам или юридическим лицам и государственный кадастровый учет которого осуществлен до дня вступления в силу 171-ФЗ, ИОГВ или ОМСУ, уполномоченные на распоряжение находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, вправе принять решение об отказе в проведении аукциона по продаже такого земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка либо решение об отказе в предоставлении такого земельного участка гражданину или юридическому лицу, за исключением случаев, если в отношении такого земельного участка указанными ИОГВ или ОМСУ принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта или утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу 171-ФЗ), но не позднее 1 января 2018 года.

78