

**Методические рекомендации**

**к порядку реализации основных административно -  
правовых процедур при комплексном освоении земельных  
участков в целях жилищного строительства**

**Москва 2010 г.**

## Оглавление

1. Особенности нормативно-правового регулирования комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства

1.1. Понятие и последовательность действий комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства

1.2. Правовой режим земельных участков, используемых для комплексного освоения в целях жилищного строительства

1.2.1. Право собственности и иные права на земельные участки, предназначенные для комплексного освоения в целях жилищного строительства

1.2.2. Особенности предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в зависимости от установленной категории земель (земельного участка)

1.2.3. Субъекты, обладающие правом распоряжения земельными участками для комплексного освоения в целях жилищного строительства

1.2.4. Предоставление земельных участков для его комплексного освоения в целях жилищного строительства

1.2.5. Проведение аукциона о продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения

1.3. Основные процедуры комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства

1.3.1. Подготовка документации по планировке территории

1.3.2. Образование земельного участка и постановка на кадастровый учет

1.3.3. Осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования

1.3.4. Оформление имущественных прав на созданные объекты недвижимости. Передача объектов инженерной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность

1.3.5. Осуществление контроля за использованием земельного участка, осуществлением жилищного и иного строительства, исполнением условий договора аренды земельного участка

2. Последовательность действий при предоставлении и использовании участка для комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства

2.1. Выбор земельного участка для комплексного освоения в целях осуществления его комплексного освоения

2.1.1. Основные характеристики земельного участка, отвечающие требованиям его комплексного освоения в целях жилищного строительства

2.1.1.1. Право собственности на земельный участок

2.1.1.2. Категория земель, разрешенное использование земельного участка

2.1.1.3. Физические характеристики земельного участка

2.1.2. Принятие решения о предоставлении земельного участка на основании полученной информации

2.2. Образование земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства. Постановка земельного участка на государственный кадастровый учет. Государственная регистрация права собственности на земельный участок.

2.2.1. Образование земельного участка

2.2.2. Постановка земельного участка, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, на государственный кадастровый учет

2.2.2.1. Кадастровый учет земельного участка

2.2.2.3. Государственная регистрация права на земельный участок

2.2.3. Проведение аукциона по продаже права на заключение договора комплексного освоения в целях жилищного строительства

2.2.3.1. Принятие решения о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка

2.2.3.2. Порядок проведения аукциона

2.2.3.3. Заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства по результатам торгов

2.3. Процедуры осуществления комплексного освоения земельного участка

2.3.1. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства

## **Составители:**

**Галиновская Елена Анатольевна**, кандидат юридических наук, ведущий научный сотрудник Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации;

**Кичигин Николай Валерьевич**, кандидат юридических наук, научный сотрудник Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации.

## **I. Особенности нормативно-правового регулирования комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства**

### **1.1. Понятие и последовательность действий комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства**

**Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства** - совокупность взаимно связанных, последовательных действий по образованию и использованию земельных участков для комплексной жилой застройки.

Комплексное освоение земельных участков является одним из механизмов реализации государственной жилищной политики. Поэтому всю совокупность норм, регулирующих данный круг отношений, следует рассматривать как механизм соотношения публичных и частных интересов. Конечной целью и результатом комплексного освоения, согласно законодательству, является завершение жилищного и иного строительства на предоставленном для этих целей земельном участке и на земельных участках, образованных из предоставленного. Комплексное освоение земельного участка должно осуществляться лицом, которому участок предоставлен для этих.

Участниками таких отношений являются, с одной стороны органы государственной власти или органы местного самоуправления, предоставляющие в рамках предоставленных им полномочий, права на земельные участки, Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (Далее - Фонд «РЖС»), в рамках закрепленных за Фондом прав и обязанностей, а также юридические лица или граждане, приобретающие права на земельные участки и осуществляющие их комплексное освоение.

Согласно Федеральному закону от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (Далее - ФЗ № 161-ФЗ), Фонд «РЖС» осуществляет следующие действия в целях обеспечения комплексного освоения:

1) Подготовка предложений об использовании земельных участков, находящихся в федеральной собственности, для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

2) Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в соответствии с прилагаемой к решению межведомственного коллегиального органа схемой расположения таких земельных участков, или уточнение границ земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

3) Продажа права на заключение договора аренды земельного участка, переданного в собственность Фонда «РЖС».

4) Проведение аукционов:

- по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков, переданных в собственность Фонда «РЖС» в качестве имущественного взноса Российской Федерации;

- по продаже земельных участков, переданных в собственность Фонда «РЖС» в соответствии с частью 6 статьи 14 ФЗ № 161-ФЗ, а также прав на заключение договоров аренды таких земельных участков.

5) Приобретение земельных участков и иных объектов недвижимого имущества для обеспечения деятельности Фонда «РЖС», в том числе приобретение земельных участков в собственность для строительства объектов инфраструктуры, а также участие в финансировании строительства объектов инфраструктуры.

6) Осуществление инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений в строительство и приобретение жилых помещений.

7) Проведение мониторинга осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности, в силу п. 5 ст. 13 ФЗ № 161-ФЗ.

8) Мониторинг осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности, направление в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти отчет о результатах такого мониторинга;

Иные виды деятельности, согласно ФЗ № 161-ФЗ.

Основные этапы комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства установлены ст. 30.2 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ). порядок проведения торгов по предоставлению земельных участков в целях осуществления комплексного освоения установлен ст.ст. 38-38.2 ЗК РФ.

Согласно статье 30.2 ЗК РФ, комплексное освоение в целях жилищного строительства включает в себя:

- подготовку документации по планировке территории,
- выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры,
- осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Обратим внимание на то, что все представленные действия являются действия по комплексному освоению участка в совокупности. Невыполнение, таким образом, какого-то из перечисленных действий, является невыполнением лицом, приобретающим земельный участок, обязанности по его комплексному освоению.

Комплексному освоению земельного участка предшествует этап его предоставления для очерченных целей. Обратим внимание при этом, что в силу ст. 30.2. предоставляются в аренду в целях комплексного освоения предоставляются

без предварительного согласования места размещения объекта, то есть посредством проведения торгов.

## **1.2. Правовой режим земельных участков, используемых для комплексного освоения в целях жилищного строительства**

Особенности комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства зависят, преимущественно, от правового содержания отношений по комплексному освоению, правового режима земель и земельных участков, которые предполагается освоить, а также правового статуса лиц, участвующих в отношениях по комплексному освоению. В данном разделе рассматриваются особенности правового режима земельных участков, оказывающие влияние на отношения по их комплексному освоению.

### **1.2.1. Право собственности и иные права на земельные участки, предназначенные для комплексного освоения в целях жилищного строительства**

Одним из наиболее существенных составляющих правового режима земельного участка является право собственности на него. В связи с этим, следует заметить, что процедуры комплексного освоения для жилищного строительства, согласно ст.ст. 30, 30.2 ЗК РФ, рассчитаны **только на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.**

**Использование земельных участков, находящихся в частной собственности, для указанных целей ЗК РФ не предусмотрено.** Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства не является основанием изъятия земельных участков из частной собственности для государственных или муниципальных нужд (статья 55 ЗК РФ). В связи с чем использование земельных участков, на которые предоставлены права гражданам или юридическим лицам, существенно ограничено, поскольку принудительное прекращение прав лиц на земельные участки в этих целях не предусмотрено законом.

**Вместе с тем, в силу ФЗ № 161-ФЗ, Фонд «РЖС» наделен полномочиями по продаже права аренды земельных участков, находящихся в собственности Фонда, на торгах, в том числе в целях комплексного освоения. Данная норма является исключением из общего правила.** При этом, при предоставлении земельных участков Фонда «РЖС», на отношения по комплексному освоению распространяются те же требования, что и установлены для комплексного освоения земельных участков, находящихся в публичной собственности. собственно, сохраняется в данном случае и направленность, социальная значимость комплексного освоения, а также и то, что при комплексном освоении должны быть соблюдены не только частные, но и публичные интересы.

**Если речь заходит о земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также в собственности Фонда «РЖС», то данные участки должны быть свободны от ограниченных прав иных лиц. жданное требование прямо не указано в Законе, однако, наличие обременения**

**участка правами иных лиц может привести к невозможности использовать его в целях комплексного освоения. При этом, следует иметь ввиду, что помимо права непосредственно на земельный участок, правом на землю обладает также лицо, приобретшее в собственность объект недвижимости, на нем расположенный.**

Помимо прав на земельный участок, существенным Законом не указано специально, должны ли для целей комплексного освоения предоставляться земельные участки, не занятые строениями или сооружениями, или возможно предоставление земельных участков с расположенной на них недвижимостью. В целом, практика идет по тому пути, что для очерченных целей должны предоставляться участки, незанятые строениями или сооружениями. Однако, если на участке все же расположена недвижимость, то еще до предоставления земельного участка надлежит решить ее правовую судьбу.

Наиболее важно определить, при этом, помимо физических характеристик объекта, кто и какими правами обладает на данную недвижимость. Если право собственности на расположенную на земельном участке недвижимость принадлежит гражданам или юридическим лицам, земельный участок, следует иметь ввиду, что в соответствии с пунктом 1 статьи 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют исключительное право на приобретение земельного участка в собственность или аренду. Из этого следует, что **земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположена недвижимость, принадлежащая гражданам и юридическим лицам на том или ином законном основании, являются участками, не свободными от прав иных лиц, в связи с чем они могут быть предоставлены для комплексного освоения в целях жилищного строительства лишь только после прекращения прав на соответствующую недвижимость.**

### **1.2.2. Особенности предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в зависимости от установленной категории земель (земельного участка)**

Предоставление земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства может осуществляться в отношении земель, правовой режим которых, в целом, допускает их использование для строительства жилья.

Следует при этом заметить, что установленные ЗК РФ категории земель (ст. 7 ЗК РФ), и соответствующее им разрешенное использование не в любом случае позволяет использовать земли в этих целях. «Точечная» жилая застройка возможна практически на землях всех категорий. Однако комплексное освоение, как вид массовой застройки требует обширной территории, а потому использование земель именно в этих целях требует внимательного отношения как установленному целевому назначению, так и к разрешенному использованию.



Таким образом для целей комплексного освоения без дополнительных правовых проблем возможно использование земель, относящихся к землям населенных пунктов с соответствующим разрешенным использованием (зона жилищного строительства, селитебная зона и т.п.).

Уяснить, к какой категории земель отнесен земельный участок, который предусматривается освоить для комплексного освоения, возможно по кадастровым и иным документам на земельный участок. В соответствии с пунктом 2 статьи 8 ЗК РФ категория земель указывается в следующих документах, принятие, заключение или составление которых необходимо и для случаев комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства:

- актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;
- договорах, предметом которых являются земельные участки;
- документах государственного земельного кадастра;
- документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Если на практике возникают сомнения относительно категории земель (не так редко категория не указывается в кадастровых документах, либо земли или участки еще не поставлены на кадастровый учет, надлежит провести определенную работу по уяснению категории земель. В частности, для земель населенных пунктов подтверждением данной категории земель является расположение выбранного участка в утвержденных границах населенного пункта (в соответствии генеральным планом или другими документами). На категорию земель косвенно указывает также не так редко номер кадастрового квартала, в котором земельный участок расположен. При расхождении данных кадастровых документов и указания иных документов на категорию земель следует иметь в виду, что данные генерального плана поселения или иные документы, подтверждающие границу поселения имеют приоритет перед данными кадастра. В случае спора, конфликт может быть разрешен внесением изменений в кадастровые данные, или в судебном порядке.

Если возникает потребность освоения земельного участка иной категории, то до проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства может возникнуть необходимость его перевода в ту категорию земель, которая допускает использование в целях комплексного освоения, в порядке, предусмотренном ЗК РФ, а также Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

До 2012 года при отсутствии документов территориального планирования муниципальных образований – также в порядке, предусмотренном статьей 4<sup>1</sup> Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие

Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее – ФЗ о введении в действие ГрК РФ).

Земли иных категорий могут быть переведены в земли населенных пунктов путем утверждения или изменения генерального плана населенного пункта в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации, в части изменения границ населенного пункта.

Иной путь перевода земель иных категорий в земли населенных пунктов предусмотрен в ст. 4.1 4<sup>1</sup> Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации». Причем данный механизм может применяться как при наличии генеральных планов, так и их отсутствии.

До утверждения генеральных планов городских округов, генеральных планов поселений, схем территориального планирования муниципальных районов, но не позднее 1 января 2012 года включение земельных участков в границы населенных пунктов или исключение земельных участков из границ населенных пунктов осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном указанной статьей, за исключением случаев включения земельных участков в границы городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга или исключения земельных участков из границ городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.

### **1.2.3. Субъекты, обладающие правом распоряжения земельными участками для комплексного освоения в целях жилищного строительства**

Согласно ЗК РФ (ст. 29, 30.2.), предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, **осуществляется исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления** в зависимости от права публичной собственности на конкретный земельный участок.

Предоставление земельных участков для жилищного строительства из земель находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со статьей 29 ЗК РФ. Данной статьей установлено, что предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании **решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.**

Распоряжение земельными участками, находящимися в федеральной собственности возложен на Территориальные управления Росимущества.

Как уже было сказано, на Фонд «РЖС» возложены функции продажи права на заключение договора аренды земельного участка, переданного в собственность Фонда «РЖС», а также Проведения аукционов по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков, переданных в собственность Фонда «РЖС»

в качестве имущественного взноса Российской Федерации и по продаже земельных участков, переданных в собственность Фонда «РЖС» в соответствии с частью 6 статьи 14 ФЗ № 161-ФЗ, а также прав на заключение договоров аренды таких земельных участков.

Распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъекта РФ осуществляется органом государственной исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченный на то законом субъекта РФ. как правило таким полномочиями наделяются Министерства имущественных отношений субъекта РФ.

Орган местного самоуправления муниципального района осуществляет распоряжение земельными участками, находящимися в государственной собственности до ее разграничения, а также земельными участками, находящимися в муниципальной собственности данного муниципального образования. Также органы местного самоуправления распоряжаются земельными участками, находящимися в муниципальной собственности соответствующих муниципальных образований.

**Законодательно предусмотрено распоряжение земельными участками осуществления государственной регистрации права собственности на земельный участок.**

Без государственной регистрации права собственности на земельный участок возможно предоставление земельных участков из земель, находящихся в **государственной собственности, право собственности на которую не разграничено. В этом случае государственная регистрация права государственной собственности на землю не требуется.** Полномочия по распоряжению такими землями определяются на основании Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – ФЗ о введении в действие ЗК РФ). Общие основания определения полномочий органов местного самоуправления и государственной власти применительно к неразграниченным землям установлены пунктом 10 статьи 3, статьей 3.2. данного Закона.

Так, пункт 10 статьи 3 указанного Закона устанавливает, что **распоряжение земельными участками, право государственной собственности на которые не разграничено, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов,** если иное не предусмотрено федеральными законами (существующие исключения из этого правила связаны с предоставлением земельных участков для размещения автомобильных дорог федерального и регионального значения, и не связаны с предоставлением земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства).

При этом тем же Законом особо определено, что распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в поселениях, являющихся административными центрами (столицами) субъектов Российской Федерации, осуществляется органами местного самоуправления указанных поселений, если законами соответствующих субъектов Российской Федерации не установлено, что распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов

Российской Федерации, а также если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

**Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в поселениях, являющихся административными центрами (столицами) субъектов Российской Федерации, осуществляется органами местного самоуправления указанных поселений, если законами соответствующих субъектов Российской Федерации не установлено, что распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации.**

Сравнительная характеристика по содержанию Закона Омской области от 8 февраля 2006 г. № 731-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Омской области» и Закона Ярославской области от 27 апреля 2007 г. № 21-з «О распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре Ярославской области – городе Ярославле» приведена в Таблице 1.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге осуществляется органами исполнительной власти указанных субъектов Российской Федерации, если их законами не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований городов федерального значения.

Таблица 1.

**Сравнительная характеристика по содержанию Закона Омской области от 8 февраля 2006 г. № 731-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Омской области» и Закона Ярославской области от 27 апреля 2007 г. № 21-з «О распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре Ярославской области – городе Ярославле»**

<i>№/п/п</i>	<i>Закон Омской области от 8 февраля 2006 г. № 731-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Омской области»</i>	<i>Закон Ярославской области от 27 апреля 2007 г. № 21-з «О распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре Ярославской области – городе Ярославле»</i>
<b>1.</b>	<b>Сфера действия</b>	
	Регулирует отношения по распоряжению землями, их охране и использованию на территории Омской области в пределах полномочий, предоставленных органам государственной власти субъектов Российской Федерации Земельным кодексом Российской Федерации и иными актами федерального законодательства.	Регулирует отношения по распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре Ярославской области - городе Ярославле в целях строительства.
<b>2.</b>	<b>Общая характеристика закона</b>	
	<p>Определяет органы, осуществляющие регулирование земельных отношений в Омской области; устанавливает полномочия Законодательного Собрания Омской области, полномочия Правительства Омской области, компетенцию специально уполномоченного органа, а также полномочия органов местного самоуправления Омской области;</p> <p>Регламентирует приобретение земельных участков в собственность Омской области органами государственной власти Омской области, государственными учреждениями Омской области, государственными унитарными предприятиями Омской области;</p> <p>Устанавливает порядок управления и распоряжения земельными участками на территории Омской области, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нормы предоставления земельных участков;</li> <li>- процедуру организации торгов (конкурсов, аукционов) по продаже находящихся в собственности Омской области земельных участков или права на заключение договоров их аренды для целей, не связанных с жилищным строительством;</li> </ul>	<p>Определяет органы, осуществляющие распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре Ярославской области - городе Ярославле в целях строительства;</p> <p>Устанавливает порядок осуществления выбора земельного участка и предварительного согласования места размещения объекта из земель, расположенных в городе Ярославле, государственная собственность на которые не разграничена;</p> <p>Регламентирует создание государственной информационной системы Ярославской области.</p>

№/пп	<p align="center"><b>Закон Омской области от 8 февраля 2006 г. № 731-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Омской области»</b></p>	<p align="center"><b>Закон Ярославской области от 27 апреля 2007 г. № 21-з «О распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре Ярославской области – городе Ярославле»</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- порядок выбора земельных участков для строительства из земель, находящихся в собственности Омской области или муниципальной собственности, порядок предоставления в собственность или аренду земельных участков, находящихся в собственности Омской области, для целей, не связанных со строительством;</li> <li>- порядок предоставления в постоянное (бессрочное) пользование или безвозмездное срочное пользование земельных участков, находящихся в собственности Омской области, для целей, не связанных со строительством;</li> <li>- порядок предоставления в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю и расположенных в городе Омске, для целей, не связанных со строительством, за исключением земельных участков, которые предоставляются для размещения временных объектов, для ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества;</li> <li>- условия предоставления служебных наделов</li> <li>- определяет перечень сведений об управлении и распоряжении земельными участками, подлежащих публикации в средствах массовой информации;</li> <li>- регламентирует вопросы землеустройства;</li> </ul> <p>Отдельные главы закона посвящены землям сельскохозяйственного назначения, землям особо охраняемых территорий и объектов.</p>	
3.	<p align="center"><b>Полномочия в сфере распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена</b></p>	
	<p align="center"><b>Правительство Омской области:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- утверждает порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения собственности на землю на территории города Омска, для строительства, для целей, не связанных со строительством, а также порядок приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю, на которых расположены здания, строения, сооружения, на территории города Омска, за исключением земельных участков, которые предоставляются для размещения на них металлических и сборных железобетонных гаражных боксов, погребов, палаток, лотков (далее - временные объекты), для ведения дачного</li> </ul>	<p align="center"><b>Администрация Ярославской области:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- осуществляет распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре Ярославской области - городе Ярославле в целях строительства (за исключением жилищного строительства и строительства объектов, не являющихся объектами капитального строительства) осуществляется.</li> <li>- распоряжается земельными участками в городе Ярославле, государственная собственность на которые не разграничена, в границах территорий объектов культурного наследия и в границах зон охраны объектов культурного наследия независимо от целей использования</li> </ul>

<i>№/пп</i>	<i>Закон Омской области от 8 февраля 2006 г. № 731-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Омской области»</i>	<i>Закон Ярославской области от 27 апреля 2007 г. № 21-з «О распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре Ярославской области – городе Ярославле»</i>
	<p>хозяйства, садоводства, огородничества, а также земельных участков, которые предоставляются для жилищного строительства, если предоставление земельного участка предусмотрено решением о предварительном согласовании места размещения объекта, которое принято до 1 октября 2005 года, но не ранее чем за три года до предоставления земельного участка;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- утверждает порядок определения размера арендной платы за аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю и расположенных в городе Омске, за исключением земельных участков, которые предоставляются для размещения на них временных объектов, для ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества, а также земельных участков, которые предоставляются для жилищного строительства, если предоставление земельного участка предусмотрено решением о предварительном согласовании места размещения объекта, которое принято до 1 октября 2005 года, но не ранее чем за три года до предоставления земельного участка;</li> <li>- до разграничения государственной собственности на землю принимает решения об отнесении находящихся в государственной собственности земель или земельных участков в составе таких земель к определенной категории земель в случаях, установленных федеральным законом;</li> <li>- до разграничения государственной собственности на землю принимает решения о переводе находящихся в государственной собственности земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую в случаях, установленных федеральным законом;</li> </ul> <p><b>Специально уполномоченный орган исполнительной власти Омской области в сфере регулирования земельных отношений, определяемый Губернатором Омской области:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- участвует в разграничении государственной собственности на землю;</li> <li>- принимает решения о предоставлении в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю и расположенных в городе Омске, за</li> </ul>	<p>данных земельных участков;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- осуществляет действия, связанные с принудительным прекращением прав на земельные участки в городе Ярославле, государственная собственность на которые не разграничена.</li> </ul>

<i>№/пп</i>	<i>Закон Омской области от 8 февраля 2006 г. № 731-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Омской области»</i>	<i>Закон Ярославской области от 27 апреля 2007 г. № 21-з «О распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре Ярославской области – городе Ярославле»</i>
	<p><b>исключением полномочий органов местного самоуправления Омской области;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выступает от имени Омской области стороной по договорам купли-продажи, аренды, безвозмездного срочного пользования и иным договорам в отношении земельных участков, находящихся в собственности Омской области, а также земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю и расположенных в городе Омске, за исключением земельных участков, которые предоставляются для размещения на них временных объектов, для ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества, а также земельных участков, которые предоставляются для жилищного строительства, если предоставление земельного участка предусмотрено решением о предварительном согласовании места размещения объекта, которое принято до 1 октября 2005 года, но не ранее чем за три года до предоставления земельного участка;</li> <li>- осуществляет функции государственного заказчика по размещению в установленном порядке государственного заказа Омской области и выступает организатором конкурсов по определению подрядчика для выполнения работ по землеустройству и подготовке документов для проведения государственного кадастрового учета земельных участков, подлежащих отнесению к собственности Омской области в процессе разграничения государственной собственности на землю, а также находящихся в собственности Омской области;</li> <li>- направляет заявления в целях государственной регистрации права собственности Омской области на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю;</li> </ul> <p><b>Органы местного самоуправления осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- расположенными на территории муниципальных районов Омской области;</li> <li>- предоставляемыми для размещения на них временных объектов, для ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества на территории города Омска;</li> <li>- предоставляемыми для жилищного строительства, если</li> </ul>	



№/пп	<p align="center"><i>Закон Омской области от 8 февраля 2006 г. № 731-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Омской области»</i></p>	<p align="center"><i>Закон Ярославской области от 27 апреля 2007 г. № 21-з «О распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре Ярославской области – городе Ярославле»</i></p>
	<p>предоставление земельного участка предусмотрено решением о предварительном согласовании места размещения объекта на территории города Омска, которое принято до 1 октября 2005 года, но не ранее чем за три года до предоставления земельного участка.</p>	<p align="center"><b>Органы местного самоуправления городского округа город Ярославль:</b></p> <p>- распоряжаются земельными участками в городе Ярославле, государственная собственность на которые не разграничена, в целях жилищного строительства, строительства объектов, не являющихся объектами капитального строительства, и для целей, не связанных со строительством, по согласованию с Администрацией Ярославской области.</p>

Особый порядок был установлен для предоставления земельных участков, в том числе и для комплексного освоения в целях жилищного строительства, находящихся в федеральной собственности **из состава земель сельскохозяйственного назначения** и включенных в границы населенных пунктов в период с 1 мая 2007 года по 1 ноября 2008 года. В этом случае статьей 3.2 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» установлено, что **Российская Федерация передает органам государственной власти субъектов Российской Федерации полномочия по управлению и распоряжению указанными земельными участками**, за исключением земельных участков, включенных в перечень, утверждаемый Правительством Российской Федерации до 1 мая 2007 года. При этом, орган государственной власти субъекта Российской Федерации с даты и в течение срока, предусмотренных пунктом 3 указанной статьи, имеет право осуществлять переданные в соответствии с указанной статьей и предусмотренные ЗК РФ **полномочия по управлению и распоряжению земельными участками, в том числе предоставить земельные участки для комплексного освоения в целях жилищного строительства.**

Таким образом, несмотря на то, что фактически большая часть деятельности по предоставлению земельных участков для комплексного освоения осуществляется в Российской Федерации органами местного самоуправления, **распоряжение земельными участками для комплексного освоения осуществляется: федеральным органом исполнительной власти**, уполномоченным в области управления и распоряжения федеральной собственностью, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности (Росимущество и территориальные органы Росимущества);

**уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации** в отношении земельных участков:

- находящихся в собственности субъекта Российской Федерации;
- право государственной собственности на которые не разграничена в случаях, предусмотренных пунктом 10 статьи 3 ФЗ о введении в действие ЗК РФ;
- находящихся в федеральной собственности в случаях, предусмотренных статьей 3.2 ФЗ о введении в действие ЗК РФ;

**органом местного самоуправления** муниципального района или городского округа принимает в отношении земельных участков:

- находящихся в муниципальной собственности;
- право государственной собственности на которые не разграничена, за исключением земельных участков, право распоряжения которыми закреплено за органами государственной власти субъекта Российской Федерации.

**Фондом «РЖС»** в отношении земельных участков, находящихся в собственности Фонда.

#### **1.2.4. Предоставление земельных участков для его комплексного освоения в целях жилищного строительства**

Согласно статье 30.2 ЗК РФ земельные участки для целей комплексного освоения предоставляются **в аренду без предварительного согласования мест размещения объекта.** Следовательно, исходя из смысла норм ЗК РФ и ФЗ № 161-

ФЗ, Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также в собственности Фонда «РЖС», **могут быть предоставлены первоначально только на праве аренды и только путем проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды такого земельного участка.**

**Общая процедура предоставления земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов, на торгах, установлена статьей 30 ЗК РФ.**

Данная процедура рассматривается как перечень взаимно связанных действий и состоит из следующих этапов. **В отношении предоставления участков для их комплексного освоения, данные этапы должны быть представлены следующим образом:**

**1) Проведение работ по формированию земельного участка.**

К данному этапу статья 30 ЗК РФ относит следующие мероприятия:

Выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

- определение разрешенного использования земельного участка;
- определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (плата за подключение);
- принятие решения о проведении торгов (аукционов);
- публикация сообщения о проведении торгов (аукционов);

**2) Проведение торгов (аукционов) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка;**

**3) Подписание протокола о результатах торгов (аукционов).**

Для целей комплексного освоения земельного участка предусмотрен особый порядок проведения аукциона, основанный на статьях 38.1, 38.2 ЗК РФ.

Порядок предоставления земельных участков по заявлению юридического лица или гражданина для целей комплексного освоения не применяется. Необходимость проведения аукционов распространяется на все случаи предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства начиная с 30 декабря 2004 года. **А начиная с 1 октября 2005 года, за исключением случаев, установленных пунктом 15 статьи 3 ФЗ о введении в действие ЗК РФ.** В соответствии с указанным пунктом вышеназванной статьи ФЗ о введении в действие ЗК РФ установлено, что до 30 декабря 2007 года земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено соглашением, заключенным таким лицом с исполнительным органом государственной власти или органом местного

самоуправления. Приведенная норма является специальной нормой, устанавливающей исключение из общего требования о предоставлении земельных участков для комплексного освоения на аукционе.

С точки зрения соблюдения процедур предоставления земельного участка важным является и следование требованиям, установленным ФЗ о введении в действие ЗК РФ, а именно положению, согласно которому **с 1 января 2012 года при отсутствии правил землепользования и застройки предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не осуществляется.**

Несмотря на то, что установление разрешенного использования земельного участка непосредственно связано с определением категории земельного участка, к этому вопросу считаем целесообразным обратиться в этом разделе. Это связано с тем, что, как было уже сказано, определение разрешенного использования земельных участков оказывается одним из действий по формированию участка, согласно ст. 30 ЗК РФ. При этом определение разрешенного использования следует при формировании земельных участков, следует за установлением границ участков на местности.

**Разрешенное использование земельных участков** определяется на основании положений ЗК РФ и ГрК РФ. Разрешенное использование применительно к соответствующему земельному участку устанавливается градостроительным регламентом, включенным в правила землепользования и застройки, если такие правила утверждены. Порядок принятия правил землепользования и застройки определен ГрК РФ. ЗК РФ предусмотрено, что Правительством РФ определяется классификатор видов разрешенного использования. Вместе с тем, разрешенное использование земель населенных пунктов в настоящее время определяется правилами землепользования и застройки, как правило, в зависимости от видов использования земель данной категории, установленных ст. 85 ЗК РФ, а также и ст. 35 ГрК РФ, в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Для определения разрешенного использования земельного участка важно то, что в соответствии со статьей 85 ЗК РФ **земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения.** Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки,

среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам. Таким образом, для комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства могут быть использованы земли из категории земель населенных пунктов, разрешенное использование которых предусматривает жилую застройку.

В случае отсутствия утвержденных правил землепользования и застройки действует положение статьи 4 ФЗ о введении в действие ГрК РФ. Указанной статьей определено, что вплоть до принятия в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке правил землепользования и застройки, но не позднее чем до 1 января 2012 года решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой местной администрации, за исключением случаев изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид разрешенного использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство, а также случаев, предусмотренных пунктом 5 настоящей части и статьей 4.1 указанного Закона, с учетом результатов публичных слушаний. Указанные публичные слушания организуются и проводятся в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений частей 3 - 10 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части соответствующих требований.

В случае, если до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации один вид разрешенного использования объекта капитального строительства был изменен на другой вид такого использования в соответствии с законодательством, действовавшим на момент изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства, решение об изменении одного вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположен указанный объект, на другой вид разрешенного использования этого земельного участка, а также в случае изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид разрешенного использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство, принимается без проведения публичных слушаний при условии, что такой вид разрешенного использования земельного участка не противоречит его целевому назначению.

Не требуется проведение публичных слушаний и в случае включения земельного участка в границы населенного пункта в целях жилищного строительства, в том числе комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства, или рекреационного использования (п.п. 2 п. 5 ст. 4.1. ФЗ о введении в действие ГрК РФ).

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может также определяться в соответствии с проектом планировки территории, в границах которой расположены такие земельные участки и объекты капитального строительства.

Если земельный участок, применительно к которому предполагается принять решение о его комплексном освоении в целях жилищного строительства, не находится в границах населенного пункта, **то он предварительно должен быть включен в границы населенного пункта, с тем, чтобы ему была присвоена соответствующая категория земель.** Это может быть реализовано путем внесения изменений в генеральный план поселения или городского округа в части изменения границы населенного пункта. При отсутствии генерального плана поселения, городского округа **до 2012 года включить земельный участок в границы населенного пункта можно на основании решения уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.** Для этого, согласно статье 4.1. ФЗ о введении в действие ГрК РФ орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, осуществляющий предоставление участка для комплексного освоения, направляет в орган местного самоуправления городского округа или поселения, на территориях которых находится населенный пункт, а в случае, если земельный участок расположен на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района мотивированное заявление о включении земельного участка в границы населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

К указанному заявлению прилагается:

- кадастровый паспорт земельного участка, включаемого в границы населенного пункта,
- копии документов, удостоверяющих личность заявителя.

Требовать представления иных документов не допускается.

Орган местного самоуправления в течение сорока пяти дней с даты поступления указанного выше заявления:

1) подготавливает и направляет в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации заключение о возможности и целесообразности включения земельного участка в границы населенного пункта либо исключения земельного участка из границ населенного пункта, а также о возможности установления или изменения вида разрешенного использования земельного участка в случае, если это указано в данном заявлении;

2) проводит публичные слушания по вопросу о включении земельного участка в границы населенного пункта либо об исключении земельного участка из границ населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка. В отношении данного пункта следует особо подчеркнуть, что он не распространяется на случаи включения земельного участка в границы населенного пункта для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Наиболее частой проблемой, встречающейся на практике, оказываются различия в определении уполномоченными органами наименования вида разрешенного использования земельных участков, предназначенных для

комплексного освоения в целях жилищного строительства. Во многом это обусловлено тем, что для этого пока отсутствует единый подход. Так, на практике устанавливаются следующие виды разрешенного использования : для комплексного освоения в целях жилищного строительства; для формирования земельного участка с целью проведения торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка; для проведения торгов; земли жилой застройки; под жилищное строительство; под общественную застройку; в целях жилого строительства; под строительство многоэтажных жилых домов; под строительство жилых микрорайонов; для строительства жилых домов и объектов соцкультбыта и т.д.

**Поскольку разрешенное использование определяет вид пользования участком на неопределенный период времени, наиболее соответствующими требованиям установления разрешенного использования следует считать такие виды, как земли жилой застройки или предназначенные для жилищного строительства.**

В соответствии с пунктом 1 статьи 38<sup>2</sup> ЗК РФ, устанавливающей особенности проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, предусмотрено только одно требование к такому земельному участку – **наличие государственного кадастрового учета.**

**Постановка земельных участков на кадастровый учет** осуществляется на основании Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – ФЗ о ГКН).

Согласно нормам указанного Закона, мероприятия по межеванию земельного участка и постановке на кадастровый учет включены в состав кадастровых работ, выполняемых кадастровыми инженерами.

Следуя положениям данного Закона **с заявлением о постановке земельного участка, предназначенного для комплексного освоения, на кадастровый учет может обращаться либо собственник (его представитель) - орган государственной власти или местного самоуправления, осуществляющие полномочия по управлению и распоряжению соответствующим земельным участком, Фонд «РЖС», либо иное лицо, или законный представитель заявителя .**

Кадастровый учет осуществляется **по месту нахождения объекта** недвижимости в кадастровом округе, в границах которого расположен данный объект недвижимости.

Подача заявления о постановке на кадастровый учет осуществляется в порядке, установленном ФЗ о ГКН<sup>1</sup>. К заявлению прилагаются следующие документы:

---

<sup>1</sup> При этом, в частности установлено, что заявление о кадастровом учете и необходимые для кадастрового учета документы представляются в орган кадастрового учета заявителем или его представителем лично либо посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении. При постановке на учет объекта недвижимости заявление и необходимые для кадастрового учета документы могут быть представлены в орган кадастрового учета в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Заявление должно быть удостоверено подписью заявителя или подписью его представителя.

- документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за осуществление кадастрового учета, или копия документа, подтверждающего в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах наличие оснований для освобождения от уплаты указанной пошлины;
- межевой план;
- документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя);
- копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право собственности заявителя на земельный участок;
- копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность земельного участка к определенной категории земель;
- копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка.

Если в соответствии со статьей 38 ФЗ о ГКН местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию и представленный в кадастровые органы межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ, к документам также должно быть приложена копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке.

Одним из основных документов, требующих специальной подготовки при постановке на кадастровый учет, как показывает приведенный выше перечень, является **межевой план** земельного участка, подготовка которого осуществляется на основании статьи 38 ФЗ о ГКН. Согласно этой статье **межевой план представляет собой документ**, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

Если в соответствии со статьей 39 ФЗ о ГКН **местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию**, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования. Форма межевого плана и требования к его подготовке установлены приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 24 ноября 2008 г. № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков»

**Межевой план состоит из графической и текстовой частей.** В текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в объеме, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, а также в установленном частью 1 статьи 39 ФЗ о ГКН случае сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в



форме акта согласования местоположения таких границ. Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ. Порядок установления характерных точек границ земельного участка, порядок определения их координат, а также требования к точности определения таких координат устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений<sup>2</sup>.

Приказом Министерства экономического развития от 24 ноября 2008 г. № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» утверждены требования к подготовке и заполнению межевого плана.

**Следует отметить, что все землеустроительные дела, представляемые в фонд данных, включая карты (планы) земельных участков после 1 марта 2008 г., не подлежат утверждению территориальными органами Роснедвижимости, поэтому акты контроля за проведением землеустройства не оформляются.**

Передача землеустроительных дел в фонд данных обязательна. Отказ в приеме землеустроительного дела в фонд данных не допускается.

Роснедвижимость тем же письмом указало на то, что в соответствии со ст. 22 ФЗ о ГКН для постановки на учет земельного участка не требуется копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий земельный участок. В остальных случаях (учет изменений объекта недвижимости, снятие с учета) прием документов производится согласно перечню, установленному указанной статьей.

В случае отсутствия одного из необходимых для кадастрового учета документов заявителю в устной форме поясняется, что в соответствии с ч. 4 п. 1 ст. 26 ФЗ о ГКН осуществление кадастрового учета будет приостановлено до дополнительного представления им недостающих документов. Вместе с тем, по настоянию заявителя, орган кадастрового учета обязан принять заявление и необходимые для кадастрового учета документы и объяснить возможность представления недостающих документов в срок, установленный п. 9 ст. 26 ФЗ о ГКН.

ФЗ о ГКН рассматривает **работы по подготовке межевого плана как часть кадастровых работ**, проводимых кадастровым инженером - физическим лицом, на основании договора заказчика с ним или с юридическим лицом, работником которого кадастровый инженер является<sup>3</sup>. **Согласование местоположения границ земельных участков** при подготовке межевого плана также проводит кадастровый инженер в порядке, предусмотренном статьями 39, 40 ФЗ о ГКН.

---

<sup>2</sup> До настоящего времени не установлен.

<sup>3</sup> Статьей 37 ФЗ о ГКН установлено, что в результате кадастровых работ индивидуальный предприниматель, указанный в статье 32 ФЗ о ГКН, или юридическое лицо, указанное в статье 33 ФЗ о ГКН, передает заказчику таких кадастровых работ в том числе межевой план (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных участков, об учете изменений земельного участка или учете части земельного участка).

Таким образом, к содержанию работ по **межеванию земель следует относить**<sup>4</sup>:

- подготовительные работы по сбору и изучению правоустанавливающих, геодезических, картографических и других исходных документов;
- полевое обследование и оценку состояния пунктов государственной геодезической сети (ГГС) и опорной межевой сети (ОМС) - опорных межевых знаков (ОМЗ);
- полевое обследование границ размежевываемого земельного участка с оценкой состояния межевых знаков;
- составление технического проекта (задания) межевания земель;
- уведомление собственников, владельцев и пользователей размежевываемых земельных участков о производстве межевых работ;
- согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями размежевываемых земельных участков;
- сдачу пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
- определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;
- определение площади земельного участка;
- составление чертежа границ земельного участка;
- контроль и приемку результатов межевания земель производителем работ;
- государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков;
- формирование межевого дела;
- сдачу материалов в архив.

**Согласование местоположения границ земельного участка** в соответствии с ФЗ о ГКН проводится в рамках выполнения работ по межеванию земельного участка. При этом местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию с заинтересованными лицами, обладающими смежными земельными участками.

**Предметом согласования с заинтересованным лицом является определение местоположения границы такого земельного участка, одновременно являющейся границей другого принадлежащего этому заинтересованному лицу земельного участка.** Заинтересованное лицо не вправе представлять возражения относительно местоположения других границ не принадлежащего ему земельного участка или согласовывать местоположение границ на возмездной основе.

Согласование местоположения границ проводится по выбору заказчика кадастровых работ (т.е. уполномоченного органа) с установлением границ земельных участков на местности или без установления границ земельных участков на местности. Заинтересованное лицо вправе потребовать согласования

---

<sup>4</sup> Федеральным законом «О землеустройстве» определен общий порядок межевания объектов землеустройства. В целях реализации ФЗ «О землеустройстве» принята и действует утвержденная 8 апреля 1996 года Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству Инструкция по межеванию земель.

местоположения границ с их установлением на местности. В этом случае такое согласование осуществляется с установлением соответствующих границ на местности.

Согласование местоположения границ проводится без их установления на местности независимо от требований заинтересованных лиц в случае, если:

1) земельные участки, местоположение границ которых согласовывается, являются лесными участками, земельными участками в составе земель особо охраняемых природных территорий и объектов или в составе земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для осуществления традиционного природопользования коренными малочисленными народами Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации;

2) подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено посредством указания на природные объекты или объекты искусственного происхождения либо их внешние границы, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости, что позволяет определить подлежащее согласованию местоположение границ таких земельных участков;

3) подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено местоположением на одном из таких земельных участков линейного объекта и нормами отвода земель для его размещения.

Согласование местоположения границ по выбору кадастрового инженера проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом. Согласование местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц без установления границ земельных участков на местности осуществляется на территории населенного пункта, в границах которого расположены соответствующие земельные участки или который является ближайшим населенным пунктом к месту расположения соответствующих земельных участков, если иное место не определено кадастровым инженером по согласованию с заинтересованными лицами<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> В случае согласования местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ вручается данным лицам или их представителям под расписку, направляется по их почтовым адресам посредством почтового отправления с уведомлением о вручении и по адресам их электронной почты в соответствии с кадастровыми сведениями, предусмотренными ФЗ о ГКН (при наличии таких сведений), либо публикуется в печатном издании, являющемся источником опубликования нормативных правовых актов органов исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации. Опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается (при формировании земельного участка для комплексного освоения) в случае, если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения;

В извещении о проведении собрания о согласовании местоположения границ должны быть указаны:

- 1) сведения о заказчике соответствующих кадастровых работ, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;
- 2) сведения о кадастровом инженере, выполняющем соответствующие кадастровые работы, в том числе его почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;
- 3) кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земельных участков);
- 4) порядок ознакомления с проектом межевого плана, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня вручения, направления или опубликования извещения;

При проведении согласования местоположения границ кадастровый инженер обязан:

- 1) проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей;
- 2) обеспечить возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и дать необходимые разъяснения относительно его содержания;
- 3) указать заинтересованным лицам или их представителям подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности (в случае согласования местоположения границ с их установлением на местности).

Следует отметить, что в соответствии со статьей 44 ФЗ о ГКН кадастровые инженеры осуществляют в установленном указанным Законом порядке кадастровую деятельность в отношении земельных участков с **1 марта 2008 года**. При этом до **1 января 2011 года** такую кадастровую деятельность наряду с кадастровыми инженерами вправе осуществлять лица, обладающие на 1 марта 2008 года правом выполнения работ по территориальному землеустройству<sup>6</sup>.

В качестве основной ошибки, имеющей место на практике, при межевании земельного участка является поручение какому-либо муниципальному унитарному предприятию провести работы по установлению границ земельного участка на местности. Учитывая, что формирование земельных участков для их дальнейшего предоставления в целях жилищного строительства является обязанностью соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления и должно финансироваться за счет средств соответствующих бюджетов, то заказ на выполнение указанных работ должен размещаться в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

**Постановка на кадастровый учет земельного участка**, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, согласно ФЗ о ГКН осуществляется на основании принятия органом кадастрового учета соответствующего решения об осуществлении кадастрового учета. При постановке на учет земельного участка орган кадастрового учета после принятия решения об

---

5) место, дата и время проведения собрания о согласовании местоположения границ;

6) сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами требований о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности и (или) возражений после ознакомления с проектом межевого плана.

Извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ должно быть вручено, направлено или опубликовано в срок не позднее, чем за тридцать дней до дня проведения данного собрания. При этом указанный срок не может составлять менее чем пятнадцать дней со дня получения заинтересованным лицом соответствующего извещения. Примерная форма извещения Роснедвижимостью. Заинтересованное лицо, отказавшееся принять извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, считается надлежащим образом извещенным о проведении данного собрания.

<sup>6</sup> Положение о проведении территориального землеустройства утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 7 июня 2002 г. N 396.

осуществлении кадастрового учета обязан выдать (направить) заявителю или его представителю **кадастровый паспорт земельного участка**.

В соответствии со статьей 45 ФЗ о ГКН государственный кадастровый учет земельных участков, осуществленный в установленном законодательством порядке **до 1 марта 2008 года или в переходный период применения ФЗ о ГКН**, признается юридически действительным, и такие объекты считаются объектами недвижимости, учтенными в соответствии с ФЗ о ГКН.

### **1.2.5. Проведение аукциона о продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения**

**Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства** осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 38.2 ЗК РФ.

Как уже отмечалось, этой статьей установлено, что земельный участок должен быть предоставлен в аренду без предварительного согласования мест размещения объекта.

Заметим, при этом, что согласно статье 30 ЗК РФ процедура предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов, предусматривает не только проведение торгов, но и заявительный порядок, не предусматривающий обязательное проведение торгов. Однако, из норм ЗК РФ, иных нормативных правовых актов следует вывод о том, что **применение иного порядка, кроме предоставления земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства на аукционе, не допускается**<sup>7</sup>. Аукцион проводится в соответствии со статьей 38.2 ЗК РФ с учетом положений статей 38, 38.1 ЗК РФ.

Как было указано ранее, Фонд «РЖС», согласно ФЗ № 161-ФЗ, организует проведение аукционов в том числе в целях продажи права на заключение договора аренды земельного участка в целях его комплексного освоения.

Статьями 38.1 и 38.2 ЗК РФ, установлено, что на торги (аукцион) выставляется право на заключение договора аренды только **земельных участков, прошедших кадастровый учет**.

В целях принятия решения о проведении торгов и подготовки извещения о проведении торгов, следует провести ряд иных подготовительных мероприятий. Помимо образования земельного участка, в данном случае требуется в соответствии со статьей 38 ЗК РФ также определение **стоимости права на заключение договора аренды, а также сумма задатка**.

Таким образом, если на торги выставляется земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, **в распоряжении о проведении аукциона уполномоченного органа государственной власти или**

<sup>7</sup> Так, пунктом 15 статьи 3 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» установлено, что до 30 декабря 2007 года земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено соглашением, заключенным таким лицом с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления. Приведенная норма является специальной нормой, устанавливающей исключение из общего требования о предоставлении земельных участков для комплексного освоения на аукционе.

**местного самоуправления должны быть указаны следующие сведения:** форма проведения торгов; сведения о земельном участке, включая кадастровый номер, местоположение, категорию и разрешенное использование; стоимость предмета торгов; сумма задатка; организатор торгов, которому поручается их проведение.

**Содержание извещения о проведении аукциона** должно соответствовать требованиям федеральных законов и включать в себя сведения, указанные выше, а также иные сведения о земельном участке и основных условиях его комплексного освоения.

Содержание и **порядок опубликования извещения** о проведении аукциона определены ст.ст. 447-449 ГК РФ, а также ст. ст. 38.1, 38.2 ЗК РФ.

ГК РФ устанавливает только минимальные требования к содержанию извещения, которое должно содержать, **во всяком случае**, сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене. ГК РФ также устанавливает условие, согласно которому, в случае, если предметом торгов является только право на заключение договора, в извещении о предстоящих торгах должен быть указан предоставляемый для этого срок.

В то же время, все требования, которые установлены ЗК РФ, также должны содержаться в извещении о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, во избежание признания проведенных торгов недействительными.

Согласно указанным статьям ЗК РФ в целях проведения аукциона орган государственной власти или орган местного самоуправления, осуществляющий предоставление земельного участка, составляет и публикует **извещение о проведении аукциона, в котором должны содержаться следующие сведения:**

- об организаторе аукциона;
- о наименовании органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения;
- о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- о предмете аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере земельного участка;
- о "шаге аукциона";
- о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка;
- о сроке заключения с победителем торгов договора аренды земельного участка.
- о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

- о цене выкупа земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади;
- о начальной цене выкупа права на заключение договора аренды, как предмета аукциона;
- размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на единицу площади и порядок ее изменения;
- способы обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем;
- максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;
- максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

Следует подчеркнуть, что при выставлении на торги права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения надлежит учесть требование ЗК РФ (п.п. 3 п. 3 ст. 38.2) о том, что извещение о проведении торгов должно содержать сведения о начальной цене предмета аукциона (**начальной цене права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства**). В связи с тем, что ЗК РФ имеет большую юридическую силу, в сравнении с постановлением Правительства Российской Федерации, при проведении торгов не могут быть применены положения постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» в части, определяющей, что аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка проводится посредством увеличения **начального размера арендной платы** по договору.

Подпунктом 8 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ определена необходимость в определении в извещении о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства размера **задатка**.

Не противоречит требованиям права установление основных принципов определения суммы задатка (например, 20 или 10 %% от начальной стоимости предмета торгов), равно как и установление суммы задатка для каждого конкретного случая соответствующим распоряжением.

Представленный в федеральных законах **перечень означает минимум тех сведений, которые должны быть известны о земельном участке, право аренды**

которого выставляется на аукцион. Вместе с тем, **представляется целесообразным предоставлять и иные сведения, в частности о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение.**

Возможность предоставления таких сведений основана на документах территориального планирования и градостроительного зонирования, а также разработанных на основании указанных документов программах комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, инвестиционных программ организации коммунального комплекса по развитию систем коммунальной инфраструктуры, а также расчете финансовых потребностей для ее реализации, обеспечиваемых за счет платы за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства.

Только на основании таких данных потенциальный участник аукциона может принять решение об участии в аукционе с целью последующего выполнения всех обязательств в рамках комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства.

Извещение также может содержать **дополнительные условия** выплаты суммы выкупа предмета торгов (полностью или рассрочкой, с указанием размера (в процентах) и срока выплат).

Наиболее часто встречающееся на практике нарушение связано с тем, что в извещении о проведении аукциона публикуется не вся информация, предусмотренная ЗК РФ. Например, не указаны арендная плата, цена выкупа земельных участков, образуемых из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства и т.д.

Статьей 38.2 ЗК РФ специально оговорено, что дополнительно к указанным требованиям могут быть установлены другие требования, касающиеся комплексного освоения земельного участка. При этом **не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона, кроме установленных указанной статьей.**

В отношении проведения аукционов Фондом «РЖС», ФЗ « 161-ФЗ установил (ст. 16.1), 1. извещения о проведении аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков Фонда, указанных в пункте 1 части 5 статьи 4 настоящего Федерального закона, наряду со сведениями, предусмотренными статьями 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, могут содержать следующие сведения:

1) требования к параметрам и характеристикам планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрам застройки территории, характеристикам развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимым для развития территории, при подготовке документации по планировке территории;

2) минимальный объем осуществления жилищного строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, иные технико-экономические показатели жилищного строительства, требования к используемым



строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, жилищного строительства.

Извещения о проведении аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков Фонда, указанных в пункте 3 части 5 статьи 4 настоящего Федерального закона, наряду со сведениями, предусмотренными статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации, могут содержать следующие сведения:

1) способы обеспечения обязательств по строительству объектов, осуществляющих производство экологически чистых и имеющих высокую энергетическую эффективность строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, и их объем;

2) максимальные сроки подготовки документации по планировке территории в границах земельного участка, если необходима подготовка такой документации, для размещения объектов, осуществляющих производство экологически чистых и имеющих высокую энергетическую эффективность строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства;

3) максимальные сроки осуществления строительства объектов, осуществляющих производство экологически чистых и имеющих высокую энергетическую эффективность строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка;

4) требования к видам объектов, которые осуществляют производство экологически чистых и имеющих высокую энергетическую эффективность строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства и размещение которых допускается в соответствии с разрешенным использованием земельного участка.

Допускается продажа права на заключение договоров аренды земельных участков Фонда, которые указаны в пунктах 1 и 3 части 5 статьи 4 настоящего Федерального закона и на которых расположены объекты недвижимого имущества Фонда, подлежащие сносу. В указанном случае решение Фонда о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды таких земельных участков, извещения, предусмотренные частями 1 и 2 настоящей статьи, должны предусматривать необходимость сноса объектов недвижимого имущества Фонда и обязательства Фонда по обеспечению выполнения работ по сносу объектов недвижимого имущества Фонда за счет средств Фонда.

**Исходя из толкования статьи 38.2 ЗК РФ следует иметь в виду, что дополнительные условия, излагаемые в извещении должны касаться только содержания работ по комплексному освоению земельного участка, установленных статьей 30.2 ЗК РФ: планировки территорий; обустройства территорий; осуществления жилищного и иного строительства, а также обеспечения их выполнения. Так, в качестве дополнительных могут быть предъявлены требования к количеству, назначению, параметрам и размещению объектов**

капитального строительства на предоставляемом земельном участке (этажность зданий, наличие и виды объектов социально-бытового, культурного назначения, др.).

Следует отметить, что указанное положение ЗК РФ зачастую нарушается на практике, и при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства устанавливаются требования, приводящие к дополнительным затратам победителя аукциона. Например, в извещении о проведении аукциона и заключаемом по его итогам договоре помимо обязанности арендатора построить объекты инженерной инфраструктуры, объектов социального назначения, устанавливается его обязанность передать определенный % построенных нежилых помещений для дальнейшего размещения в них объектов социальной направленности или жилых помещений.

Разногласия в вопросе о выставлении требований о дополнительных затратах могут стать основанием для судебных разбирательств. В случае судебного разбирательства решение о том, является ли выставленное требование основанным на законе или нет, может быть принято судом на основании тех доказательств, которые будут представлены сторонами.

Поэтому, как представляется, для предотвращения разногласий одновременно с извещением целесообразно предоставить возможность ознакомиться с материалами и (или) расчетами, подтверждающими, что выставленные дополнительные требования действительно не потребуют и дополнительных затрат от победителя торгов, если отсутствие необходимости таких затрат не очевидно.

Анализ существующей практики показывает, что в качестве **способа обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства** выставляются различные требования по выполнению тех или иных мероприятий, например, строительство улиц и проездов, реконструкция существующих дорог. Вместе с тем, это не соответствует ГК РФ, которым предусмотрены конкретные способы обеспечения исполнения обязательств (статьи 329 – 381). Более верным является требование предъявления банковской гарантии, поручительства или иных видов обеспечения обязательств, предусмотренных ГК РФ. При этом, наиболее распространенным оказывается в данном случае требование банковской гарантии, изложенное в извещении.

Не может признаваться в качестве способа обеспечения исполнения обязательств по договору аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства требование гарантии Администрации субъекта Российской Федерации. Это не соответствует ГК РФ, и, кроме того, приведет к ограничению застройщикам доступа к участию в аукционе.

**Размер арендной платы** определяется в соответствии со статьей 65 ЗК РФ. Указанной статьей предусмотрено, что порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Той же статьей ЗК РФ установлено, что в случае, если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере не менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством. В целом, поскольку комплексное освоение включает в себя деятельность по осуществлению жилищного строительства, исключить распространение этой нормы на отношения аренды земельных участков для комплексного освоения, не представляется возможным. Вместе с тем, отсчет трехлетнего срока с момента заключения договора аренды участка для комплексного освоения также не может рассматриваться как обоснованный, поскольку этапу строительства в этом случае предшествует, по крайней мере этап подготовки документации по планировке территории, который занимает определенное время. Исходя из сказанного, условие повышения арендной платы может быть установлено в случае аренды земельного участка в целях комплексного освоения только по истечении трех лет с установленной (например, в договоре) даты начала строительства.

Статьей 448 ГК РФ установлено, что **извещение о проведении торгов**, если иное не предусмотрено законом, должно быть сделано организатором не менее чем за тридцать дней до их проведения.

Поскольку по результатам торгов должен быть заключен договор аренды, **проект этого договора должен быть подготовлен одновременно с извещением**. При этом возможность ознакомления с проектом договора должна быть предоставлена заинтересованным лицам до подачи ими заявки.

**Выигравшим торги на аукционе** признается лицо, предложившее наиболее высокую цену за предмет торгов. В то же время, лицо выигравшее торги в рассматриваемом случае, принимая в них участие, берет на себя обязательство по выполнению закрепленных в извещении условий комплексного освоения земельного участка, заключения и исполнения договора аренды.

При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

**Лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона протокол о результатах торгов, который имеет силу договора**. В этом протоколе указывается в том числе, лицо, победившее на торгах, а также стоимость предмета аукциона по результатам торгов, которую победитель торгов обязан выплатить. При этом, как, было указано выше, зачитывается сумма внесенного победителем торгов задатка.

ГК РФ подчеркивает, что если предметом торгов было только право на заключение договора, **такой договор должен быть подписан сторонами не позднее двадцати дней или иного указанного в извещении срока после завершения торгов и оформления протокола**. В случае уклонения одной из них

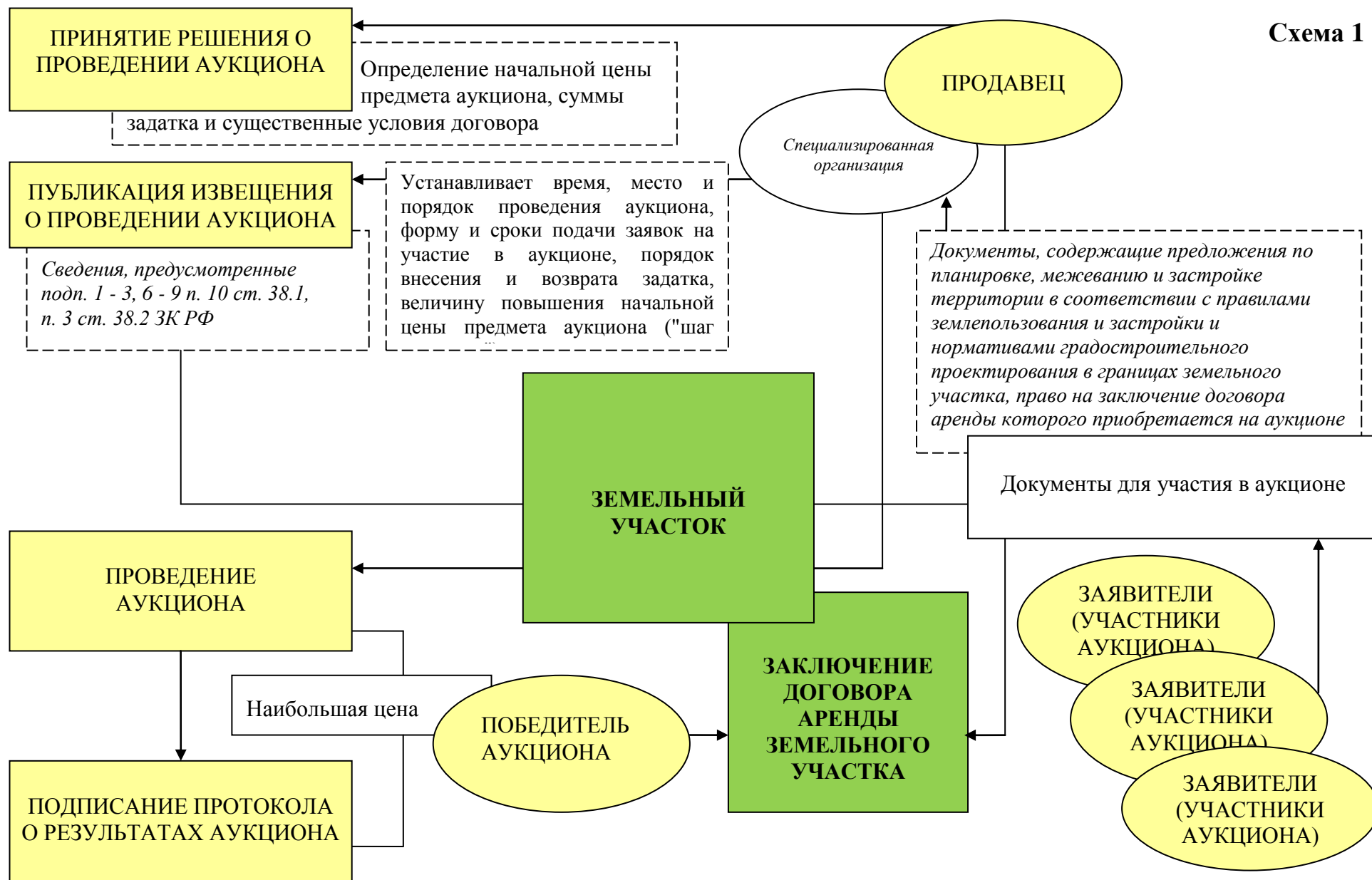
от заключения договора другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от его заключения.

Содержание заключаемого по результатам аукциона договора аренды должно полностью соответствовать содержанию извещения, отражающего существенные условия договора аренды земельного участка, а также содержать основные требования к комплексному освоению земельного участка. Закрепление требований к комплексному освоению участка в протоколе, подписываемом по результатам торгов нецелесообразно, поскольку данный документ является, по сути, договором о продаже предмета торгов и другой правовой нагрузки не имеет. В то же время, договор аренды является документом, определяющим вслед за законом, основные условия использования земельного участка.

Иногда возникают случаи подмены договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства иным предусмотренным федеральным законодательством договором. Так, природа указанного договора предполагает, что комплексное освоение должно осуществляться за счет средств, в том числе и заемных, арендатора земельного участка. При этом, правообладатель земельного участка самостоятелен в выборе источников таких средств. Вместе с тем, как показывает практика, в условия договора аренды включаются условия строительства жилья за счет бюджетных средств субъекта Российской Федерации с обязательством передать в государственную собственность определенный объем построенного жилья. При этом указывается, сколько должно стоить строительство 1 кв.м жилья – не более установленной Минрегионом РФ цены 1 кв.м. жилья по субъекту РФ для расчета субсидий на приобретение жилых помещений. Также указывается за счет чьих средств должно осуществляться строительство. Представляется, что все это не соответствует правовой природе договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Общий порядок проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства представлен на Схеме 1.

Схема 1



В соответствии со статьей 38 ЗК РФ в качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 ЗК РФ, наделенные полномочиями в области управления и распоряжения земельными участками. Соответственно в отношении земельных участков, находящихся в государственной неразграниченной собственности, продавцом права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает орган местного самоуправления (исполнительный орган государственной власти – в случаях, предусмотренных пунктом 10 статьи 3 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ»). В качестве продавца земельного участка, находящегося в собственности Фонда «РЖС», соответственно. Выступает Фонд.

Исходя из статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), а также статьи 38 ЗК РФ в качестве организатора торгов может выступать собственник земельного участка или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

В отношении организации торгов по продаже права аренды земельного участка Фонда «РЖС» ФЗ № 161-ФЗ указано, что организатором таких торгов выступает Фонд.

Что касается продажи на торгах права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, то на практике замечено следующее, Наиболее распространенным оказывается при этом вариант организации торгов органом местного самоуправления, менее распространенным - органом государственной власти.

**Наиболее часто встречающимися нарушениями на практике при проведении аукциона можно назвать следующие:**

- требование документов, не предусмотренных ЗК РФ (например, требуют предоставлять сведения о доле РФ, субъекта РФ, муниципального образования в уставном капитале юридического лица);

- установление необходимости для участия в аукционе получать документацию по аукциону (в основном за плату);

- требование согласования документов, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории, с управлением архитектуры и градостроительства, что ограничивает доступ к участию в аукционе.

Наиболее распространенными нарушениями при заключении договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства являются следующие:

- в договоре аренды не указываются существенные условия, предусмотренные ЗК РФ (например, разработка документации по планировке территории, жилищное строительство и максимальные сроки такого строительства и т.д.), либо указываются условия, не соответствующие условиям, указанным в извещении о проведении аукциона (например, согласно извещению о проведении аукциона срок действия договора – до момента выдачи разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, в договоре аренды - совсем иной, конкретный, срок; в извещении

говориться о жилищном строительстве и строительстве объектов социальной инфраструктуры, в договоре - о жилищном и ином гражданском строительстве).

- в договоре, заключенном после 1 января 2007 года, указывается старое наименование земель населенных пунктов – земли поселений.

Кроме того, часто встречается на практике такое нарушение как заключение по итогам аукциона договора купли-продажи права заключения договора аренды земельного участка, а не договора аренды земельного участка, что неоправданно затягивает процедуру получения земельного участка.

Следует отметить также, что в ряде случаев, несмотря на то, что земельный участок предоставляется под условием выполнения всех обязательств, связанных с комплексным освоением, тем не менее предоставление такого земельного участка осуществляется не для комплексного освоения, а для других целей - например, жилищного строительства, в т.ч. нескольких домов (жилого микрорайона). Следует подчеркнуть, что в данном случае, должны действовать другие процедуры предоставления земельных участков, что не в полной мере соответствует ЗК РФ.

### **1.3. Основные процедуры комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства**

По содержанию комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства включает в себя мероприятия, определенные в статье 30.2. ЗК РФ:

- подготовка документации по планировке территории;
- осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования;
- выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность.

#### **1.3.1. Подготовка документации по планировке территории**

Подготовка документации по планировке территории является необходимым действием при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства.

Как следует из ст. 41 ГрК РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

ГрК РФ выделяет следующие виды документов по планировке территории:  
проекты планировки территории;  
проекты межевания территории;  
градостроительные планы земельных участков.

После предоставления земельного участка победитель аукциона должен за свой счет подготовить проект планировки и проект межевания территории.

Согласно статье 42 ГрК РФ подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры. Статьей 43 ГрК РФ предусмотрено, что подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных



участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

При этом согласно п. 8.1. ст. 45 ГрК РФ, в случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры. Между тем, следует иметь в виду, что таким обязанностям арендатора корреспондируют обязанности соответствующего уполномоченного органа власти: принять решение о подготовке документации по планировке, проверить ее, утвердить и т.д.

Следует также иметь в виду, что ФЗ № 161-ФЗ установлены некоторые особенности подготовки документации по планировке территории в отношении земельных участков Фонда.

Так, ст. 16.2 установлено, что в случае, если до принятия Фондом решения о проведении им аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства утверждена документация по планировке территории, в границах которой расположены земельные участки Фонда, подготовка документации по планировке территории лицами, с которыми заключены договоры аренды земельных участков Фонда для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, не требуется.

Той же статьей Закона определено, что для утверждения и (или) изменения документации по планировке территории проведение публичных слушаний не требуется в случаях подготовки документации по планировке территории Фондом или лицами, с которыми заключены договоры аренды земельных участков Фонда для их комплексного освоения в целях жилищного строительства:

1) в соответствии с утвержденными генеральным планом поселения, городского округа, схемой территориального планирования муниципального района или правилами землепользования и застройки;

2) до утверждения генерального плана поселения, городского округа, схемы территориального планирования муниципального района или правил землепользования и застройки при наличии согласия в письменной форме правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с земельными участками Фонда.

Решения Фонда об образовании земельных участков из земельных участков Фонда принимаются при наличии:

1) заявлений правообладателей земельных участков Фонда;

2) утвержденного проекта межевания территории в составе документации по планировке территории, в границах которой расположены земельные участки Фонда, или утвержденной органом местного самоуправления схемы расположения образуемых земельных участков из земельных участков Фонда на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в случае отсутствия утвержденной документации по планировке территории.

В соответствии со статьей 45 ГрК РФ решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления. Учитывая, что федеральные органы исполнительной власти и органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации могут принимать решение о разработке документации по планировке территории только в случае разработки такой документации на основании документов территориального планирования Российской Федерации или субъектов Российской Федерации, предусматривающих соответственно схемы (карты) размещения объектов капитального строительства федерального или регионального характера, **то решение о подготовке документации по планировке территории при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства может приниматься только органами местного самоуправления.**

В соответствии со статьей 46 ГрК РФ решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления поселения или органом местного самоуправления городского округа по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории<sup>8</sup>.

В случае поступления в уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органы местного самоуправления заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, осуществляющих комплексное освоение земельного участка, согласно части 8.1 ст. 45 ГрК РФ, такие органы в течение четырнадцати рабочих дней со дня поступления указанных заявлений обязаны принять решения о подготовке документации по планировке соответствующей территории.

Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) или на официальном сайте городского округа (при наличии официального сайта городского округа) в сети «Интернет». Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

Положения федерального законодательства могут детализироваться в законодательстве субъектов РФ и местных нормативных актах. Например, Приказом Департамента градостроительства и архитектуры Ярославской области от 03.09.2007

---

<sup>8</sup> В общем виде, органы местного самоуправления муниципального района обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования муниципального района, если такими документами предусмотрено размещение объектов капитального строительства местного значения или объектов капитального строительства на межселенных территориях, а также на основании правил землепользования и застройки межселенных территорий.

г. № 1 «О составе и содержании проектов планировки территории» установлен ряд особенностей. Орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа осуществляет **проверку документации по планировке территории** на соответствие установленным требованиям. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее **решение о направлении документации по планировке территории** главе поселения, главе городского округа **или об отклонении такой документации** и о направлении ее на доработку.

Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения или органа местного самоуправления городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на **публичных слушаниях**.

Вместе с тем, согласно ст. 16.2 ФЗ 161-ФЗ, подготовка документации планировки территории при комплексном освоении земельных участков Фонда «РЖС» требует проведения публичных слушаний не в любом случае. Так, согласно указанной статье, в случае если до принятия Фондом решения о проведении им аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства утверждена документация по планировке территории, в границах которой расположены земельные участки Фонда, подготовка документации по планировке территории лицами, с которыми заключены договоры аренды земельных участков Фонда для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, не требуется.

Кроме того, для утверждения и (или) изменения документации по планировке территории проведение публичных слушаний не требуется в случаях подготовки документации по планировке территории Фондом или лицами, с которыми заключены договоры аренды земельных участков Фонда для их комплексного освоения в целях жилищного строительства:

1) в соответствии с утвержденными генеральным планом поселения, городского округа, схемой территориального планирования муниципального района или правилами землепользования и застройки;

2) до утверждения генерального плана поселения, городского округа, схемы территориального планирования муниципального района или правил землепользования и застройки при наличии согласия в письменной форме правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с земельными участками Фонда.

Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений ГрК РФ.

Так, постановлением мэра города Ростова-на-Дону от 05.02.2007 г. № 70 «Об утверждении регламента подготовки и проведения публичных слушаний по

проектам планировки и межевания территории» утверждены два документа-процедуры:

1. Регламент подготовки и проведения публичных слушаний по проектам планировки и межевания территории (Регламент № 1).

2. Регламент работы комиссии по проведению публичных слушаний по проектам планировки и межевания территории (Регламент № 2).

**Регламент № 1** подготовки и проведения публичных слушаний по проектам планировки и межевания территории определяет порядок подготовки и проведения публичных слушаний по проектам планировки и межевания территории.

Предметами обсуждения, замечаний и предложений в процессе публичного слушания являются вопросы соответствия обсуждаемого проекта планировки территории:

- документам территориального планирования; в части установления границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

- требованиям законодательства о невозможности установления границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен обсуждаемым проектом;

- градостроительным регламентам, содержащимся в правилах землепользования и застройки;

- техническим регламентам;

- требованиям в части того, что: а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов); б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае отсутствия нарушений прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

- требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

- иным требованиям, установленным Комиссией по публичным слушаниям (Комиссией) в соответствии с действующим законодательством, с учетом особенностей рассматриваемого проекта планировки и содержания решаемых посредством этого проекта вопросов.

**Сама процедура публичных слушаний состоит в соответствии с рассматриваемым постановлением из следующих этапов:**

## 1. Подготовка публичного слушания.

Подготовка к проведению публичных слушаний осуществляется МУ "Департамент архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону" (далее - Департамент).

В порядке подготовки к проведению публичных слушаний заказчиком проекта планировки и межевания территории в обязательном порядке прилагаются следующие документы:

- решение органа местного самоуправления о разработке документации по планировке территории;
- документация по планировке территории;
- заключение Департамента о соответствии разработанной документации по планировке территории требованиям, установленным в части 10 статьи 45 ГрК РФ;
- схемы, разработанные в составе проекта планировки и проекта межевания, выполненные в соответствии с требованиями ст. 42, 43 ГрК РФ, которые представляется в графическом виде на формате А4 и на электронном носителе DVD-R (DVD-RW), CD-R (CD-RW) в формате JPEG, в целях доведения до населения информации о содержании проекта;
- графические и текстовые материалы для размещения на стенде с целью доведения до населения информации о содержании проекта;
- реестр правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, заинтересованных (физических, юридических и иных) лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией представленного проекта планировки и межевания территории для рассылки заказных писем с уведомлением о вручении.

По окончании формирования необходимых материалов (документов) для проведения публичных слушаний Департамент направляет в Комиссию **заявку на проведение публичных слушаний и готовит проект правового акта** Мэра города о проведении публичных слушаний.

После принятия правового акта Мэра города о проведении публичных слушаний по представленному проекту планировки и межевания территории, руководствуясь сроками проведения публичных слушаний в соответствии с пунктом 11 статьи 46 Градостроительного кодекса РФ, Комиссия в порядке очередности поступления документации обеспечивает **информирование граждан путем публикации объявления в местной прессе или путем распространения его иным способом.**

Встреча с участниками публичного слушания с целью обсуждения представленных на публичное слушание материалов назначается **не ранее 14 дней со дня публикации (распространения) объявления** о проведении публичного слушания.

Департамент направляет заказными письмами текст объявления и приглашение принять участие в публичном слушании заинтересованным лицам и предоставляет заинтересованным лицам возможность ознакомления с материалами, выносимыми на публичное слушание.

Указанное объявление подлежит **опубликованию в печатных средствах массовой информации, а также дополнительно может быть размещено на официальном сайте** Администрации города в сети "Интернет", распространено по радио, телевидению и иными способами.

В течение времени, указанного в объявлении о проведении публичного слушания, участники публичного слушания вправе представить в Комиссию свои **замечания и предложения** для их обсуждения и приобщения к Протоколу публичного слушания с указанием сведений о представляющем их лице, его месте жительства (местонахождении) и подписанные указанным лицом или его представителем.

Обсуждению и приобщению к Протоколу публичного слушания подлежат замечания и предложения участника публичного слушания, относящиеся к установленным предметам публичного слушания.

#### **Проведение публичного слушания.**

В процессе публичного слушания Комиссией в обязательном порядке проводятся **встречи с участниками публичного слушания и другие запланированные мероприятия.**

Комиссией устанавливаются количество мероприятий, дата, время и место их проведения.

Участники публичного слушания, желающие выступить на мероприятии, проводимом в процессе публичного слушания, должны иметь при себе паспорт и иные документы, подтверждающие его отношение к предмету обсуждения.

К участию в мероприятии не допускаются лица, находящиеся под воздействием алкоголя, наркотиков или иных средств, поведение которых не соответствует правилам общественного порядка в публичных местах.

Во время обсуждения вопросов присутствующие и выступающие не вправе употреблять в своей речи грубые и оскорбительные выражения, наносящие ущерб чести и достоинству других лиц, допускать необоснованные обвинения в чей-либо адрес, использовать заведомо ложную и непроверенную информацию, призывать к незаконным действиям, мешать нормальному проведению мероприятия публичного слушания. При несоблюдении указанных требований соответствующие лица могут быть удалены с мероприятия.

До начала мероприятия представителем Комиссии обеспечивается **регистрация участников мероприятия.**

Выступления участников фиксируются в **протоколе**, который ведет секретарь. **В протоколе указываются:** место, дата, время начала и окончания проведения мероприятия, количество участников, Ф.И.О (наименование) докладчика и выступающих, содержание доклада, выступлений, вопросов и ответов, замечаний, предложений и рекомендаций, общее количество поступивших письменных замечаний, предложений и рекомендаций. **К протоколу должны быть приложены** листы (журнал) регистрации участников мероприятий и поступившие в период его проведения письменные замечания, предложения и рекомендации.

Во время проведения мероприятия может вестись **видео- и/или аудиозапись**. На основании видео- и/или аудиозаписи подготавливается стенограмма, которая подлежит приобщению к протоколу.

**Протокол мероприятия** в окончательной форме должен быть изготовлен в течение **7 рабочих дней** с момента окончания мероприятия. Протокол подписывается членами комиссии, участвовавшими в мероприятии.

#### **Оформление результатов публичного слушания**

Процесс проведения публичного слушания фиксируется в **протоколе публичного слушания**. В протоколе указываются:

- дата составления протокола публичного слушания в окончательной форме;
- решение органа местного самоуправления о проведении публичного слушания по соответствующему вопросу;
- состав документации, поступившей для проведения публичного слушания;
- номера и даты протоколов заседаний Комиссий и ее состав;
- дата и способы опубликования объявления о проведении публичного слушания;
- дата начала публичного слушания;
- состав, даты и время проведения мероприятий публичного слушания;
- количество поступивших замечаний, рекомендаций и предложений и их содержание;
- количество участников публичного слушания, принявших участие в мероприятии.

**Протокол публичного слушания в окончательном виде должен быть составлен не позднее 7 рабочих дней** с момента проведения всех мероприятий, предусмотренных к проведению в процессе публичного слушания.

К протоколу публичного слушания должны быть **приложены протоколы проведенных мероприятий, а также все поступившие письменные замечания, предложения и рекомендации**.

Протокол публичного слушания **подписывается членами, секретарем Комиссии и утверждается ее председателем**.

**В срок не позднее 7 рабочих дней с момента изготовления протокола публичного слушания** Комиссией на своем заседании должно быть подготовлено и утверждено **заключение о результатах публичного слушания** (далее - Заключение).

При подготовке Заключения Комиссия обязана провести анализ поступивших замечаний, предложений и рекомендаций к проектам планировки и межевания территории на соответствие их предметам обсуждения, законодательству Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, местным нормативным правовым актам.

**В Заключении отражаются мнение участников публичного слушания по планировочной документации, поступившие замечания, предложения, рекомендации и их анализ, решение комиссии по результатам публичного слушания.**

Заключение подписывается членами, секретарем Комиссии и утверждается **Председателем.**

Департамент не позднее **14 рабочих дней** с момента изготовления Заключения обеспечивает его **опубликование в информационном бюллетене "Ростов официальный"**, размещение на официальном сайте Администрации города в сети "Интернет" и направляет подготовленную документацию по проекту планировки и межевания территории, протокол публичного слушания и **Заключение на рассмотрение Мэру города для принятия решения об утверждении соответствующей документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.**

По итогам рассмотрения Мэром города указанных документов Департамент готовит **проект правового акта Мэра города.**

Указанный проект подлежит визированию (согласованию) первым заместителем главы Администрации города, директором Департамента имущественно-земельных отношений, начальником правового управления и управляющим делами Администрации города.

**Регламент № 2** определяет полномочия и регулирует порядок работы Комиссии по проведению публичных слушаний по проектам планировки и межевания территории и порядок принятия Комиссией решений. Комиссия является коллегиальным органом, осуществляющим проведение и подведение итогов публичного слушания по проектам планировки и межевания территории городского округа город Ростов-на-Дону.

Регламентом № 2 установлены полномочиями Комиссии, порядок проведения заседаний Комиссии и принятия решений,

Глава местной администрации поселения или глава местной администрации городского округа с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает **решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.**

**Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».**

Учитывая, что в соответствии со ст. 38.2 ЗК РФ подготовка проекта планировки и межевания территории является обязательным условием, определяющим содержание комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства, то не может быть признано обоснованным предоставление для



комплексного освоения земельных участков при наличии документации по планировке территории, что периодически встречается на практике.

Следует отметить также, что ГрК РФ не предусматривает необходимость получения задания на разработку проекта планировки территории, в том числе архитектурно-планировочного задания, в связи с чем, требование органов власти или местного самоуправления о получении или разработке такого задания арендатором земельного участка не может быть признано правомерным.

В соответствии со ст. 44 ГрК РФ одним из документов по планировке территории является градостроительный план земельного участка.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется как применительно к застроенным, так и к предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

Подготовка градостроительного плана земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства может осуществляться в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

**В составе градостроительного плана земельного участка указываются:**

1) границы земельного участка;  
2) границы зон действия публичных сервитутов;  
3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

В состав градостроительного плана земельного участка **может включаться информация о возможности или невозможности его деления на несколько земельных участков.** Форма градостроительного плана земельного участка установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.1005 г. № 840.

Основное нарушение требований ГрК РФ, встречающееся на практике – это выдача градостроительного плана всего земельного участка, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и выдача разрешение на строительство нескольких объектов (фактически на застройку микрорайона). Градостроительный план должен выдаваться в отношении вновь образованных земельных участков из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и предназначенных для строительства.

### **1.3.2. Образование земельного участка и постановка на кадастровый учет**

Условия комплексного освоения земельного участка требуют от лица, его осуществляющего, проведения на основании документов планировки территории работ по размежеванию территории в границах предоставленного аренду земельного участка, в том числе образованию земельных участков:

- предназначенных для использования объектов инженерной инфраструктуры и подлежащих передаче в государственную или муниципальную собственность;
- необходимых для строительства объектов капитального строительства (жилых домов, зданий социально-культурного и иного назначения);
- определения границ земель общего пользования.
- вынесение на местность устанавливаемых ограничений и обременений (размещение кабельных и иных линейных сооружений, установление сервитутов, др.).

Образование земельных участков основано в настоящее время на нормах главы 1.1. ЗК РФ, которые непосредственно связаны с положения законодательства о землеустройстве и законодательства о ведении кадастрового учета.

Обратим внимание на то, что в соответствии со статьей 16.2 ФЗ 161-ФЗ, решения Фонда «РЖС» об образовании земельных участков из земельных участков Фонда принимаются при наличии:

- 1) заявлений правообладателей земельных участков Фонда;
- 2) утвержденного проекта межевания территории в составе документации по планировке территории, в границах которой расположены земельные участки Фонда, или утвержденной органом местного самоуправления схемы расположения образуемых земельных участков из земельных участков Фонда на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в случае отсутствия утвержденной документации по планировке территории.

Мероприятия по межеванию и образованию земельных участков, а также постановка земельных участков на кадастровый учет должны осуществляться на основании ФЗ о ГКН.

Как было сказано ранее, в целях постановки на кадастровый учет заявитель обязан предоставить в кадастровые органы межевые планы земельных участков, образованных из исходного земельного участка.

Исходя из понятия красных линий, данного в пункте 11 статьи 1 ГрК РФ, согласно которому красные линии - линии, которые обозначают существующие,

планируемые (изменяемые, **вновь образуемые**) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты), следует, что установление **красных линий также являются мероприятием по межеванию участка**. Тем не менее, поскольку красные линии, как правило, отграничивают земельные участки от территорий (земель) общего пользования, правообладатель земельного участка не устанавливает эти линии, но может определить их расположение в будущем.

Определение расположения красных линий также осуществляется **в рамках мероприятий по планировке территории органом местного самоуправления**. Порядок проведения мероприятий по установлению красных линий технического характера установлен, в том числе, действующей до настоящего времени в части не противоречащей ГрК РФ Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98, утв. постановлением Госстроя РФ от 6 апреля 1998 г. N 18-30).

**Осуществление кадастрового учета образованных земельных участков**, как и возведенных объектов капитального строительства, ограничений и обременений земельных участков, осуществляется, как было указано выше, на основании вступившего с 1 марта 2008 г. ФЗ о ГКН.

В случаях комплексного освоения земельного участка **после осуществления межевания предоставленного земельного участка** с выделением улиц, дорог, площадей, иных земель, предназначенных для общего пользования, а также выделения земельных участков, предназначенных для использования инженерной инфраструктуры, передаваемой в государственную или муниципальную собственность, содержание арендных отношений претерпевает изменения.

Пунктом 5 статьи 30.2 ЗК РФ установлено, что **арендатор земельного участка**, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка **имеет исключительное право приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду**. Указанной нормой законодатель обеспечил арендатора земельного участка, предоставленного для комплексного освоения, исключительным правом приобретения прав только на те участки, которые будут образованы из предоставленного участка для осуществления жилищного или иного строительства. Что касается участков, предназначенных для использования в качестве территорий общего пользования и участков под объектами инженерной инфраструктуры, исключительные права на эти участки законодатель арендатору не предоставил. Данное правило накладывает особые требования на правоприменительную практику. Так, после раздела земельного участка ЗК РФ, не требует обязательного немедленного прекращения прав на те из участков, которые последующем перейдут в разряд территорий общего пользования и участков для

объектов инженерной инфраструктуры. Данные права на участки не могут быть прекращены и ввиду наложенных на застройщика обязанностей по комплексному освоению. Так, из п.п. 7 п. 3 ст. 38.2 ЗК РФ, в частности, ясно следует, что арендатор обязан завершить обустройство территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры. Осуществление допустимого строительства и обустройства территорий общего пользования, несмотря на то, что прямое указание на это Закона отсутствует, также не противоречит правовому содержанию и сущности комплексного освоения земельного участка. Вместе с тем, при переоформлении арендных отношений необходимо точно обозначить предназначение всех участков, с тем, чтобы выделить те из них, на которые ст. 30.2. ЗК РФ предоставляет арендатору исключительные права. Право аренды на иные участки может быть продлено только по соглашению сторон и только до окончания действий по комплексному освоению.

Что касается оформления права аренды на образованные земельные участки, то оно может быть осуществлено без прекращения прежнего договора аренды, составлением и подписанием дополнительного соглашения, которым стороны устанавливают новые объекты аренды, срок аренды и арендную плату.

Приобретение указанных земельных участков в собственность осуществляется в порядке выкупа земельных участков.

**Выкупная цена** земельных участков должна быть определена в договоре аренды и указана в извещении о проведении аукциона. В данном случае закон не требует установления цены выкупаемого земельного участка (участков) по рыночной стоимости на день перехода права собственности.

Наиболее часто встречающейся на практике правоприменительной ошибкой является то, что в договоре аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства не учитывается, что такой земельный участок после подготовки документации по планировке территории и постановки вновь образованных земельных участков на государственный кадастровый учет, права на вновь образованные земельные участки должны быть переоформлены и, по сути, только после этого можно осуществлять жилищное и иное строительство. В ряде договоров указанное обязательство просто умалчивается, в других - содержится условие, противоречащее ЗК РФ, например, что земельный участок, предоставленный для комплексного освоения в целях жилищного строительства, подлежит расформированию только после ввода в эксплуатацию всех объектов капитального строительства. Это также противоречит ГрК РФ и ЖК РФ.

### **1.3.3. Осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования**

Осуществление жилищного и иного строительства представляет собой комплекс действий, которые включают в себя, в том числе подготовку проектной документации, государственную экспертизу проектной документации и результатов инженерных изысканий, получение разрешения на строительство, осуществление строительства, ввод построенного объекта в эксплуатацию.

При этом следует иметь в виду, что осуществление строительства в рамках комплексного освоения земельного участка представляет собой условно самостоятельный вид деятельности. Его выполнение посвящено изначальной общей задаче - собственно, комплексному освоению земельного участка.

В соответствии со статьей 48 ГрК РФ **архитектурно-строительное проектирование** осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов. Установленные законом случаи, когда разработка проектной документации не требуется, на случай жилищного строительства в рамках комплексного освоения не распространяется.

**Проектная документация** представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, могут являться застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям. Договором о подготовке проектной документации может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий, обеспечение технических условий.

В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик обязан предоставить такому лицу:

- 1) градостроительный план земельного участка;
- 2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов,

техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:**

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

11) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

11.1) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;

12) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

**Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком, в случае, если результаты инженерных изысканий и проектная документация в соответствии с ГрК РФ подлежат государственной экспертизе - после получения положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.**

**Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий предусмотрена статьей 49 ГрК РФ. Государственная**

экспертиза **не проводится** в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 ГрК РФ являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 настоящего Кодекса являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами.

**Государственная экспертиза проектной документации не проводится** в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно (типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства. Критерии отнесения проектной документации к типовой проектной документации и к модифицированной типовой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства, утверждены приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 9 июля 2007 года № 62.

Государственная экспертиза проектной документации и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными (бюджетными или автономными) учреждениями.

**Государственная экспертиза проектной документации объектов жилищного строительства, как правило, проводится на региональном уровне** уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ или подведомственным ему государственным (бюджетным или автономным) учреждением по месту нахождения земельного участка, на котором планируется осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

**Предметом государственной экспертизы** являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Применительно к жилищному строительству следует иметь в виду, что **не допускается проведение иных государственных экспертиз проектной документации**, за исключением государственной экспертизы проектной документации, предусмотренной ГрК РФ.

**Срок проведения государственной экспертизы** определяется сложностью объекта капитального строительства, но **не должен превышать три месяца. Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии** (положительное заключение) или **несоответствии** (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, а также о соответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов (в случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на государственную экспертизу одновременно с проектной документацией).

Отрицательное заключение государственной экспертизы может быть оспорено застройщиком или заказчиком в судебном порядке. Застройщик или заказчик вправе направить повторно проектную документацию и (или) результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу после внесения в них необходимых изменений.

Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок ее взимания установлен Постановлением Правительства РФ от 05.03. 2007 г. № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».



Положительно заключения государственной экспертизы является основанием для утверждения проектной документации и основной предпосылкой получения **разрешения на строительство.**

Порядок выдачи разрешения на строительство установлен статьей 51 ГрК РФ. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство.

**Разрешение на строительство объектов жилищного строительства,** как правило, выдается **органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.**

В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 статьи 51 ГрК РФ орган местного самоуправления **заявление о выдаче разрешения на строительство.** К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
  - а) пояснительная записка;
  - б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;
  - в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
  - г) схемы, отображающие архитектурные решения;
  - д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
  - е) проект организации строительства объекта капитального строительства;
  - ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
- 4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Кодекса);

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Кодекса);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

ГрК РФ не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство.

Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдают разрешение на строительство<sup>9</sup> или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

Выдача разрешения на строительство осуществляется **без взимания платы**.

Разрешение на строительство выдается **на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства**. Срок действия разрешения на строительство может быть **продлен** органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем

---

<sup>9</sup> Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

Основное нарушение требований ГрК РФ, встречающееся на практике – это выдача разрешения на строительство на все объекты жилищного строительства в рамках комплексного освоения (квартал, микрорайон). Разрешение на строительство должно выдаваться в отношении каждого объекта капитального строительства.

**Строительство объектов жилищного и иного строительства в рамках комплексного освоения** осуществляется в соответствии и на основании выданного разрешения на строительство.

Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства могут осуществляться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие установленным требованиям.

При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

Застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации **извещение о начале таких работ**, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления

строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**Ввод построенного объекта капитального строительства в эксплуатацию осуществляется на основании разрешения.** Порядок его выдачи установлен статьей 55 ГрК РФ. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, с **заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.** К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства

требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

б) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объектов капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Правительством Российской Федерации.

Следует отметить, что в законодательстве **недостаточно урегулированы вопросы, касающиеся строительства линейных объектов (дорог, сетей) в рамках комплексного освоения.** Данный пробел может быть устранен в законодательстве субъекта Российской Федерации, которое не должно противоречить Градостроительному кодексу РФ.

Федеральный закон (ГрК РФ, ЗК РФ) не раскрывает состав работ по обустройству территории посредством строительства **объектов инженерной инфраструктуры**, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность. Представляется, что речь идет о внутриквартальных коммуникациях. Хотя на практике, правообладатель земельного участка, предназначенного для комплексного освоения, зачастую строит инженерные коммуникации за пределами земельного участка. С другой стороны, в практике комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства есть примеры, когда организация коммунального комплекса в соответствии с Федеральным законом «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» берет на себя обязательства по строительству сетей инженерно-технического обеспечения (в полном объеме или частично) за счет средств инвестиционной программы, а застройщик берет плату за подключение к указанным сетям.

Одновременно, следует отметить, что в законе не определены обязательства по строительству **внутриквартальных дорог**, которые на практике строит правообладатель земельного участка, между тем земельные участки, необходимые для строительства дорог, относятся к земельным участкам общего пользования (пункт 12 статьи 85 ЗФ РФ).

**Административные процедуры, связанные со строительством указанных линейных объектов, совпадают с процедурами строительства объектов жилищного назначения.**

Окончание строительства любых объектов капитального строительства сопряжено с получением **разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет.

С 1 марта 2008 г. **кадастровый учет** возведенных объектов капитального строительства должен осуществляться с учетом норм ФЗ о ГКН. При этом следует иметь в виду, что, в соответствии со статьей 44 указанного закона до 1 января 2010 года, если иное не установлено Правительством Российской Федерации в соответствии со статьей 43 данного Закона, кадастровая деятельность в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства не осуществляется и подготовка документов, необходимых для осуществления государственного учета данных объектов недвижимости в соответствии с ранее установленным порядком осуществления такого учета, проводится в соответствии с правилами, установленными на день вступления в силу указанного Федерального закона нормативными правовыми актами в сфере соответственно осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и государственного технического учета жилищного фонда.

При этом, учет зданий, помещений, сооружений и др. осуществлялся в порядке, определенном целым рядом федеральных подзаконных нормативных правовых актов, нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации<sup>10</sup>.

#### **1.3.4. Оформление имущественных прав на созданные объекты недвижимости. Передача объектов инженерной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность**

Права на земельные участки, а также на возведенные жилые дома и иные объекты капитального строительства, созданные в процессе комплексного освоения, подлежат **государственной регистрации** в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Данным Законом установлены требования к документам, представляемым для осуществления государственной регистрации права.

Более подробное описание требований к документам, предъявляемым на государственную регистрацию прав на объекты капитального строительства

---

<sup>10</sup> К таким нормативным правовым актам относятся в том числе: постановление Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 г. N 921 "О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности"; постановление Правительства РФ от 10.09.2004 N 477 "О внесении изменений в некоторые акты правительства Российской Федерации по вопросам осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства"; и другие.

(включая линейные объекты, инженерные коммуникации), возводимые при комплексном освоении земельных участков, определено методическими рекомендациями «О порядке государственной регистрации прав на создаваемые, созданные, реконструированные объекты недвижимого имущества», утвержденными приказом Росрегистрации от 08.06.2007 N 113

Данными рекомендациями, в частности, разъясняется, что **право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания** (пункт 1 статьи 25 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Далее - Закон).

Документом, удостоверяющим выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструируемого, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации, является **разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** (часть 1 статьи 55 Градостроительного кодекса<sup>11</sup>).

Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена в соответствии с частью 12 статьи 55 Градостроительного кодекса Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. N 698 "О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию".

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается органом, выдавшим разрешение на строительство (часть 2 статьи 55 Градостроительного кодекса).

В случае, если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на праве собственности, право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право собственности на данный земельный участок, разрешения на строительство, проектной документации и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства (пункт 3 статьи 25 Закона).

В случае, если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на ином праве, чем право собственности, право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право пользования данным земельным участком, разрешения на строительство, проектной документации и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства (пункт 4 статьи 25 Закона).

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный

---

<sup>11</sup> Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена в соответствии с частью 12 статьи 55 Градостроительного кодекса Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. N 698 "О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию".



ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом (часть 1 статьи 51 Градостроительного кодекса).

**Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется** (часть 21 статьи 51 Градостроительного кодекса).

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в том числе на основании правоустанавливающих документов на земельный участок (подпункт 1 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса). Представление правоустанавливающего документа на указанный земельный участок не требуется в случае, если право заявителя на этот земельный участок ранее зарегистрировано в установленном Законом порядке.

В соответствии с пунктом 2 статьи 25.3 Закона обязательным приложением к представляемым в соответствии с пунктом 1 статьи 25.3 Закона документам является **кадастровый паспорт земельного участка, на котором расположен соответствующий создаваемый или созданный объект недвижимого имущества.**

**Истребование у заявителя дополнительных документов** для государственной регистрации права собственности гражданина на объект недвижимого имущества, указанный в пункте 1 статьи 25.3 Закона, **не допускается** (пункт 5 статьи 25.3 Закона).

Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества, является **план данного объекта недвижимого имущества.**

Правовые условия принятия на себя обязательств по созданию объектов инженерной инфраструктуры лицом, осуществляющим комплексное освоение земельного участка, **не определены**, в связи с чем требуются дополнительные разъяснения применительно к вопросам оформления имущественных прав на такие объекты.

Из закона следует, что условия передачи объектов недвижимости в государственную или муниципальную собственность предусматриваются извещением о проведении аукциона. **Впоследствии такие условия закрепляется в договоре аренды земельного участка**, заключаемом между уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации (органом местного самоуправления), и лицом, победившем на аукционе по предоставлению земельного участка для целей комплексного освоения.

Следует отметить, что в подпункте 7 пункта 3 статьи 38.2 ЗК РФ указывается условие о **максимальных сроках выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условиях их передачи.**

**Аналогичных требований в отношении объектов дорожной, социальной инфраструктуры ЗК РФ не предусмотрено.** Между тем, статья 30.2 ЗК РФ предусматривает, что комплексное освоение осуществляется в целях жилищного и **иного строительства.** Создание социальной и дорожной инфраструктуры связано

с обустройством территорий общего пользования, на которых эти объекты расположены и в целом, может рассматриваться как разновидность «иногостроительства», предусмотренного комплексным освоением. В то же время, такие объекты также должны перейти в муниципальную собственность после их возведения.

Таким образом, объекты **инженерной, дорожной и социальной инфраструктуры** могут быть созданы как **в рамках процедур комплексного освоения, так и как самостоятельные объекты капитального строительства в порядке обустройства территорий общего пользования.**

Важным является вопрос **об условиях передачи имущества в государственную и муниципальную собственность.**

Однозначно можно сделать вывод о том, что перечень объектов и условия передачи имущества должны быть определены в извещении о проведении аукциона и зафиксированы в договоре аренды земельного участка.

В то же время, закон не определяет, является ли эта передача возмездной или нет. Хотя, в законодательстве термин «передача имущества» в законодательстве употребляется при регулировании безвозмездного отчуждения, однако, если речь идет о передаче вновь созданной вещи как результате работ, такая передача может быть осуществлена и возмездно.

**Таким образом, условия, в том числе и возмездность (или безвозмездность) передачи объектов должна быть определена при формировании условий комплексного освоения и закреплена конкурсной документацией и договором.**

При этом, по смыслу, заложенному в норме закона, возможны два варианта реализации действий по возведению и передаче данных объектов.

**1) Объекты возводятся лицом, осуществляющим комплексное освоение, земельном участке,** на основании чего, в соответствии с ГК Российской Федерации, лицо приобретает право частной собственности на эти созданные им объекты. Впоследствии эти объекты передаются в собственность муниципальную.

Для такого варианта необходимо, по крайней мере:

- закрепление в извещении о торгах, в протоколе, подписываемом по результатам торгов и в договоре аренды земельного участка условия о передаче в муниципальную собственность соответствующих объектов;

- осуществление государственной регистрации права частной собственности на данные объекты, лица их создавшего;

- составление и подписание договора о безвозмездной передаче объектов в муниципальную собственность и передаточного акта к нему.

**2) Объекты возводятся без возникновения права частной собственности застройщика на них.** В этом случае органу местного самоуправления передаются объекты как результат работы. В данном случае отношения между лицом, осуществляющим комплексное освоение и органом местного самоуправления будут выстраиваться, исходя из общих положений о договоре строительного подряда - § 3 Гл. 7 ГК Российской Федерации. Заметим в данном случае, что отношения в рамках договора строительного подряда не предполагают безвозмездного

характера. Несмотря на это, считаем возможным применение закона по аналогии и для возможной безвозмездной передачи объектов.

Следует отметить, что создаваемые объекты инженерной, дорожной и социальной инфраструктуры в процессе комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства предназначены для решения вопросов местного значения, а значит, по сути, представляют собой муниципальное имущество (статья 50 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ). В связи с этим, земельные участки под указанными объектами также должны быть переданы в муниципальную собственность. Кроме того, земельные участки, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, в границах исходного участка, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, также подлежат передаче в муниципальную собственность, поскольку представляют собой имущество, предназначенное для решения вопросов местного значения.

Передача земельных участков может быть осуществлена посредством заключения соглашения между собственником земельного участка (органом государственной власти, Фондом «РЖС») и органом местного самоуправления.

При этом, **потребуется разработка и закрепление на уровне местного самоуправления механизма его реализации.** В муниципальном правовом акте могут быть описаны процедуры использования земельного участка, порядок подготовки проектной документации, иные существенные вопросы. В случае, если, например, земельные участки передаются в муниципальную собственность из собственности государственной, порядок такой передачи должен регламентироваться нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Необходимо соблюдение процедур передачи в муниципальную собственность и участков, находящихся в собственности Фонда «РЖС».

Передача объектов инженерной, дорожной, социальной инфраструктуры и земельных участков, на которых эти объекты расположены, а также земельных участков, переходящих в статус земель общего пользования, в муниципальную собственность предполагает ряд действий со стороны органа местного самоуправления по их приемке. Порядок данных действий также целесообразно отразить в нормативном правовом акте органа местного самоуправления.

В данном акте следует закрепить полномочия соответствующих подразделений органа местного самоуправления, если есть цель наделить их такими полномочиями, документы, на основании которых осуществляется приемка, а также последовательность и сроки действий отдельно - для приемки земель общего пользования и отдельно - для объектов инженерной, дорожной и социальной инфраструктуры.

### **1.3.5. Осуществление контроля за использованием земельного участка, осуществлением жилищного и иного строительства, исполнением условий договора аренды земельного участка**

Осуществление контроля при комплексном освоении земельного участка в

целях жилищного строительства можно рассматривать применительно к трем следующим направлениям:

- за использованием земельного участка;
- за строительством;
- за выполнением условий договора.

1) Осуществление контроля за использованием земельного участка осуществляется в ходе **государственного земельного контроля**.

Государственный земельный контроль регулируется статьей 71 ЗК РФ. Специально уполномоченными государственными органами осуществляется государственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами. Государственный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 15.11.2006 г. № 689 «О государственном земельном контроле», которым было утверждено соответствующее положение.

Положение устанавливает порядок осуществления государственного земельного контроля Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральной службой по надзору в сфере природопользования, Федеральной службой по ветеринарному и фитосанитарному надзору и их территориальными органами.

Задачей государственного земельного контроля является обеспечение соблюдения организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами земельного законодательства, требований охраны и использования земель.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии<sup>12</sup> осуществляет контроль за соблюдением:

---

<sup>12</sup> Должностные лица Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) и ее территориальных органов, осуществляющие государственный земельный контроль, одновременно по должности являются:

- а) руководитель Росреестра - главным государственным инспектором Российской Федерации по использованию и охране земель;
- б) заместитель руководителя Росреестра и руководитель структурного подразделения Росреестра, к сфере ведения которого отнесено осуществление государственного земельного контроля, - заместителями главного государственного инспектора Российской Федерации по использованию и охране земель;
- в) специалисты структурного подразделения Росреестра, к сфере ведения которого отнесено осуществление государственного земельного контроля, - государственными инспекторами Российской Федерации по использованию и охране земель;
- г) руководители территориальных органов Росреестра в субъектах Российской Федерации - главными государственными инспекторами субъектов Российской Федерации по использованию и охране земель;
- д) заместители руководителей территориальных органов Росреестра и руководители структурных подразделений территориальных органов Росреестра в субъектах Российской Федерации, к сфере ведения которых отнесено осуществление государственного земельного контроля, - заместителями главных государственных инспекторов субъектов Российской Федерации по использованию и охране земель;
- е) специалисты структурных подразделений территориальных органов Росреестра в субъектах Российской Федерации, к сфере ведения которых отнесено осуществление государственного земельного контроля, - государственными инспекторами субъектов Российской Федерации по использованию и охране земель;

а) выполнения требований земельного законодательства о недопущении самовольного занятия земельных участков, самовольного обмена земельными участками и использования земельных участков без оформленных на них в установленном порядке правоустанавливающих документов, а также без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности;

б) порядка переустройства права пользования землей;

в) выполнения требований земельного законодательства об использовании земель по целевому назначению и выполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

г) выполнения требований о наличии и сохранности межевых знаков границ земельных участков;

д) порядка предоставления сведений о состоянии земель;

е) исполнения предписаний по вопросам соблюдения земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений;

ж) выполнения иных требований земельного законодательства по вопросам использования и охраны земель в пределах установленной сферы деятельности.

Государственные инспекторы по использованию и охране земель имеют право, в том числе:

а) запрашивать в соответствии со своей компетенцией и безвозмездно получать от федеральных органов исполнительной власти и их территориальных органов, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, организаций и граждан необходимые для осуществления государственного земельного контроля сведения и материалы о состоянии, использовании и охране земель, в том числе документы, удостоверяющие права на земельные участки и находящиеся на них объекты, а также сведения о лицах, использующих земельные участки, в отношении которых проводятся проверки, в части, относящейся к предмету проверки;

б) посещать при предъявлении служебного удостоверения организации и объекты, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде, а также земельные участки, занятые военными, оборонными и другими специальными объектами (в порядке, установленном для их посещения), для осуществления государственного земельного контроля;

---

ж) руководители структурных подразделений территориальных органов в субъектах Российской Федерации межрайонного и городского (районного) уровней, к сфере ведения которых отнесено осуществление государственного земельного контроля, - главными государственными инспекторами городов и районов по использованию и охране земель;

з) заместители руководителей структурных подразделений территориальных органов Росреестра в субъектах Российской Федерации межрайонного и городского (районного) уровней или специалисты соответствующих структурных подразделений (в случае отсутствия заместителей руководителей), к сфере ведения которых отнесено осуществление государственного земельного контроля, - заместителями главных государственных инспекторов городов и районов по использованию и охране земель;

и) специалисты структурных подразделений территориальных органов Росреестра в субъектах Российской Федерации межрайонного и городского (районного) уровней, к сфере ведения которых отнесено осуществление государственного земельного контроля, - государственными инспекторами городов и районов по использованию и охране земель.

в) давать обязательные для исполнения предписания по вопросам соблюдения земельного законодательства, а также предписания об устранении выявленных в ходе проверок нарушений земельного законодательства и их последствий;

г) составлять протоколы в порядке, установленном законодательством об административных правонарушениях, и направлять их соответствующим должностным лицам для рассмотрения дел об административных правонарушениях с целью привлечения виновных лиц к ответственности.

Главный государственный инспектор Российской Федерации по использованию и охране земель и его заместители, главные государственные инспекторы субъектов Российской Федерации по использованию и охране земель и их заместители, главные государственные инспекторы городов и районов по использованию и охране земель и их заместители помимо прав дополнительно имеют право:

а) в пределах своей компетенции рассматривать в установленном порядке дела об административных правонарушениях и налагать административные штрафы;

б) выносить по форме согласно приложению предупреждения о допущенном земельном правонарушении в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

в) направлять в соответствующие органы материалы о нарушениях земельного законодательства для решения вопроса о привлечении виновных лиц к ответственности;

г) вносить в органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, издавшие акты, касающиеся вопросов земельных отношений, предложения о приведении указанных актов в соответствие с земельным законодательством.

Государственный земельный контроль осуществляется в форме проверок, проводимых в соответствии с планами, утверждаемыми в порядке, установленном специально уполномоченными органами, а также внеплановых проверок с соблюдением прав и законных интересов организаций и граждан.

Внеплановые проверки проводятся:

для проверки исполнения предписаний об устранении ранее выявленных нарушений земельного законодательства;

в случае получения от органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций и граждан документов и иных доказательств, свидетельствующих о наличии признаков нарушений земельного законодательства.

Мероприятия по государственному земельному контролю в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Юридические и физические лица, использующие земельные участки, в отношении которых проводятся проверки, обязаны обеспечить должностным лицам специально уполномоченных органов доступ на эти участки и предоставить документацию, необходимую для проведения проверки.

Лица, препятствующие осуществлению государственного земельного контроля, применяющие угрозу насилия или насильственные действия по отношению к осуществляющим этот контроль должностным лицам, несут установленную законодательством Российской Федерации ответственность.

Должностные лица специально уполномоченных органов несут установленную законодательством Российской Федерации ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение возложенных на них функций по осуществлению государственного земельного контроля.

**2) Применительно к осуществлению жилищного и иного строительства предусмотрено проведение государственного строительного надзора.**

Порядок проведения государственного строительного надзора урегулирован статьей 54 ГрК РФ. Такой надзор осуществляется в целях проверки соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

Государственный строительный надзор осуществляется при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 ГрК РФ либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 ГрК РФ.

За строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом объектов жилищного строительства государственный строительный надзор осуществляется, как правило, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи лицу, осуществляющему строительство, предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Порядок осуществления государственного строительного надзора установлен Постановлением Правительства РФ от 01.02.2006 г. № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

**3) Осуществление контроля за исполнением договора о комплексном развитии застроенной территории в целях жилищного строительства.**

В соответствии со статьей 30.2 ЗК РФ арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного

строительства, обязан выполнять требования, предусмотренные подпунктами 6 - 8 пункта 3 статьи 38.2 ЗК РФ, а именно соблюдать:

- максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;

- максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

Следовательно, возникает вопрос о порядке проведения контроля за соблюдением указанных требований, а именно:

1. кто уполномочен на осуществление указанного контроля;
2. каковы последствия проведения контрольных мероприятий;
3. какова процедура проведения контроля.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии на основании Постановления Правительства РФ от 15.11.2006 г. № 689 «О государственном земельном контроле» осуществляют контроль за соблюдением, в том числе, выполнения требований земельного законодательства об использовании земель по целевому назначению и выполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

В соответствии со статьей 72 ЗК РФ муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Пример:

Решением Пермской городской Думы от 19.04.2005 г. № 63, Постановлением администрации города Перми от 09.04.2007 г. № 112 «Об утверждении порядка проведения муниципального земельного контроля на территории города Перми и форм документов муниципального земельного контроля» предусмотрено проведение плановых проверок использования земельных участков за:

- соблюдением разрешенного использования земель,
- своевременным освоением земельных участков,
- своевременным возвратом земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, предоставленных во временное пользование,
- соблюдением требований решений органа местного самоуправления о предоставлении земельных участков, условий договоров купли-продажи, аренды, безвозмездного срочного пользования,
- соблюдением особых режимов и ограничений в использовании земель.



По результатам каждой проведенной проверки составляется акт в трех экземплярах. Один экземпляр акта передается проверяемому лицу, второй экземпляр акта направляется в орган государственного земельного контроля либо в другой орган, уполномоченный рассматривать дела об административных правонарушениях, или уполномоченным должностным лицам для принятия решения о привлечении виновных лиц к административной ответственности, третий экземпляр акта хранится в материалах органа муниципального земельного контроля. К акту прилагаются: фототаблица с нумерацией каждого фотоснимка, обмер площади земельного участка и иная информация, подтверждающая или опровергающая наличие нарушения земельного законодательства.

Полученные в ходе проверки материалы с приложением копии свидетельства о регистрации юридического лица, свидетельства о присвоении ИНН, справки с банковскими реквизитами, документами, подтверждающими право пользования земельным участком, сопроводительной запиской и иными документами, подтверждающими наличие нарушения земельного законодательства, в 5-дневный срок после проведения проверки направляются в орган, осуществляющий государственный земельный контроль, либо в другой орган, уполномоченный рассматривать дела об административных правонарушениях, или уполномоченным должностным лицам для рассмотрения и принятия решения.

На основании данных, полученных в результате проведения муниципального земельного контроля, уполномоченные на управление муниципальным имуществом органы местного самоуправления (КУМИ) или иные органы местного самоуправления должны предъявить требования об устранении выявленных нарушений. В случае неустранения нарушений указанными органами местного самоуправления могут быть предъявлены иски о расторжении договора аренды земельного участка для комплексного освоения.

Следует обратить внимание на то, что на арендаторов земельных участков распространяются требования по использованию земель, за неисполнение которых наступают неблагоприятные последствия в виде досрочного прекращения права аренды в силу ст. 46 ЗК РФ. До неблагоприятных последствий в виде прекращения аренды, **арендатор может быть привлечен к административной ответственности территориальными органами Росреестра** по статье 8.8. КоАП РФ.

Данная статья устанавливает административную ответственность в виде штрафа за использование земель не по целевому назначению, неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение срока, установленного федеральным законом, а равно невыполнение установленных требований и обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих качественное состояние земель. С этой целью акты проверки должны направляться органами местного самоуправления, осуществляющими муниципальный экологический контроль, в территориальные подразделения Росреестра.

Кроме того, с арендатора земельного участка на основании пункта 9 статьи 30 ЗК РФ взимается в случае неисполнения обязанностей, указанных в пунктах 3, 4, 6 и 7 ст. 30 ЗК РФ, а также в случае ненадлежащего их исполнения взимается **неустойка** в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения таких обязанностей, от размера арендной платы или размера земельного налога за каждый день просрочки, если договором не предусмотрено иное.

**Таким образом, для осуществления земельного контроля за использованием земельного участка в рамках договора аренды комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства должно быть:**

- принято положение о муниципальном земельном контроле (представительный орган муниципального образования или глава муниципального образования);
- определен орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального земельного контроля, формы документов, используемые при проведении муниципального земельного контроля;
- организовано взаимодействие между территориальным подразделением Росреестра, органом местного самоуправления, осуществляющим муниципальный земельный контроль, Фондом «РЖС», как арендодателем, с целью привлечения виновных лиц к административной ответственности.

## **2. Последовательность действий при предоставлении и использовании участка для комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства**

Как уже было указано, в рамках комплексного освоения должны быть выполнены действия по

- подготовке документации по планировке территории,
- выполнению работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры,
- осуществлению жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

При этом, в случае, если до принятия Фондом решения о проведении им аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства утверждена документация по планировке территории, в границах которой расположены земельные участки Фонда, подготовка документации по планировке территории лицами, с которыми заключены договоры аренды земельных участков Фонда для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, не требуется.

### **2.1. Выбор земельного участка для комплексного освоения в целях осуществления его комплексного освоения**

Решение о предоставлении земельного участка в целях его комплексного освоения принимается собственником в зависимости от той информации, которая должна быть собрана о нем. Информация о правовом режиме земельного участка должна включать в себя в том числе сведения о том, в чьей собственности находится земельный участок, сведения о категории земельного участка и его разрешенном использовании, установленных ранее ограничениях и обременениях.

#### **2.1.1. Основные характеристики земельного участка, отвечающие требованиям его комплексного освоения в целях жилищного строительства**

##### **2.1.1.1. Право собственности на земельный участок**

Решение о предоставлении земельных участков для комплексного освоения принимается собственником - Фондом «РЖС», либо, если земельные участки предоставляются из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, уполномоченным на то органом государственной власти или органом местного самоуправления, в соответствии с земельным кодексом РФ (ст. 29, др.), Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Таким образом, решение о предоставлении земельных участков, находящихся в публичной собственности принимает:

- **федеральный орган исполнительной власти**, уполномоченный в области управления и распоряжения федеральной собственностью, принимает решение о предоставлении земельного участка, находящегося в федеральной собственности;

- **уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации** принимает решения о предоставлении земельных участков:

- находящихся в собственности субъекта Российской Федерации;

- право государственной собственности на которые не разграничена в случаях, предусмотренных ст.ст. 3.2. и 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»

- **орган местного самоуправления** муниципального района или городского округа принимает решения о предоставлении земельных участков:

- находящихся в муниципальной собственности;

- право государственной собственности на которые не разграничена, за исключением земельных участков, право распоряжения которыми закреплено за органами государственной власти субъекта Российской Федерации.

Земельный участок должен быть свободен от прав иных лиц, кроме собственника участка, включая права сервитута, аренды, субаренды и др. Данное условие распространяется и на права собственников недвижимости, расположенной на данном земельном участке. В целом, предполагается, что участок для комплексного освоения должен быть свободен от объектов недвижимости, находящихся в собственности иных, кроме собственника земельного участка, лиц.

При выявлении обстоятельств, подтверждающих наличие прав иных лиц на земельные участки, следует либо принять меры по прекращению этих прав, либо изыскать иной земельный участок. Выявление прав иных лиц на земельный участок после заключения договора комплексного освоения земельного участка может стать основанием для оспаривания договора аренды в судебном порядке.

Земельный участок не должен быть расположен в границах охранных и иных зон и территорий с особым режимом использования, запрещающим осуществление на них строительства.

#### **2.1.1.2. Категория земель, разрешенное использование земельного участка**

Категория и разрешенное использование земельного участка должны допускать осуществлению жилищного строительства. Поскольку комплексное освоение предполагает занятие значительной площади под жилищную застройку, такое использование возможно, преимущественно, для земель населенных пунктов на землях, находящихся в зонах жилой застройки.

#### **2.1.1.3. Физические характеристики земельного участка**

При выборе земельного участка следует обратить внимание на его характеристики, позволяющие использовать его для строительства. Обратим внимание на то, что, выявление недостатков земельного участка, не позволяющих его использовать для целей, предусмотренных в договоре, рассматривается как недостаток переданной в аренду вещи. Если арендодатель не поставил арендатора в известного об этом недостатке до заключения договора, является основанием для арендатора потребовать обеспечения его прав по договору, в силу ст. 612 ГК РФ, при обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

### **2.1.2 Принятие решения о предоставлении земельного участка на основании полученной информации**

Орган государственной власти или орган местного самоуправления (далее – уполномоченный орган), Фонд «РЖС» или орган местного самоуправления (орган исполнительной власти субъекта РФ), распоряжающийся земельными участками, собственность на которые не разграничена, определяет **правовой режим земель** (земельных участков), которые предполагается предоставить для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

С этой целью, уполномоченным органом направляются запросы:

- **о предоставлении сведений Государственного кадастра объектов недвижимости** о поставленных на кадастровый учет земельных участках в границах земель, предназначенных для комплексного освоения - в Кадастровую палату по субъекту Российской Федерации Росрестра;

- **о предоставлении сведений из Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним** о правах на земельные участки, ограничениях и обременениях - в территориальное подразделение Федеральной регистрационной службы Росреестра;

- **о наличии документов** территориального планирования, правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования, программ развития сетей инженерно-технического обеспечения и инвестиционных программ организаций коммунального комплекса, а также проектов планировки территории (в случаях, когда земельный участок входит в состав такой территории) - в орган местного самоуправления по мету нахождения земельного участка (если решение принимается органом государственной власти субъекта РФ) или подразделения органов местного самоуправления (если решения принимается органом местного самоуправления);

В качестве основы для разработки регламента взаимодействия публично-правовых субъектов различного уровня применительно к получению указанных

выше сведений рекомендуется использовать постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21 февраля 2006 года № 167.

На основании полученных сведений Фонд «РЖС», уполномоченный орган делает следующие выводы:

- Если земельный участок, применительно к которому предполагается принять решение о его комплексном освоении в целях жилищного строительства, относится к землям населенного пункта, и разрешенное использование позволяет предоставить такой участок в целях комплексного освоения в целях жилищного строительства, то такой земельный участок может использоваться для его комплексного освоения без дополнительных действий по изменению категории земель или разрешенного использования;

- Если земельный участок, применительно к которому предполагается принять решение о его комплексном освоении в целях жилищного строительства, не относится к землям населенного пункта, то надлежит осуществить изменение категории земель в по основаниям и в порядке, предусмотренном ЗК РФ, Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». При этом перевод земельного участка в земли населенных пунктов осуществляется путем внесения изменений в генеральный план населенного пункта или городского округа в части изменения границы населенного пункта. При отсутствии генерального плана поселения, городского округа до 2012 года включение земельного участка в границы населенного пункта производится на основании решения уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с процедурой, предусмотренной статьей 4.1. ФЗ «О введении в действие ГрК РФ». при отсутствии возможности перевода земельного участка в земли населенных пунктов необходимо изыскать другой земельный участок.

- В случае несоответствия вида разрешенного использования земельного участка из земель населенного пункта условиям жилой застройки, если в населенном пункте утверждены правила землепользования, возможно инициировать внесение изменений в правила землепользования и застройки. в порядке, предусмотренном ГрК РФ. При отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки вплоть до принятия в установленном ГрК РФ порядке таких правил, но не более чем через пять лет со дня введения в действие ГрК РФ решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой местной администрации, с учетом результатов публичных слушаний. Публичные слушания организуются и проводятся в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений статьи 39 ГрК РФ.

- В случае, если в границы территории, которую предполагается включить в состав земельного участка для комплексного освоения: попадают иные образованные ранее земельные участки, права на которые принадлежат иным

лицам; на ней расположены объекты недвижимости, находящиеся собственности иных лиц; территорию пересекают охранные и иные зоны или территории, режим которых не допускает осуществление строительства<sup>13</sup>; установлены несовместимые с комплексным освоением сервитуты и иные обременения - в во всех перечисленных случаях должны быть предприняты меры прекращения всех указанных обременений. При невозможности прекратить права иных лиц на землю надлежит изыскать иной земельный участок, либо исключить участки, обремененные чужими правами из площади, предназначенной к комплексному освоению.

- В случае, если участок для комплексного освоения не образован ранее, принимается решение об образовании земельного участка, его кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на него.

## **2.2. Образование земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства. Постановка земельного участка на государственный кадастровый учет. Государственная регистрация права собственности на земельный участок.**

### **2.2.1 Образование земельного участка**

Образование земельного участка осуществляется на основании требований Главы 1.1. ЗК РФ.

Образование земельного участка и подготовка межевого плана участка осуществляется кадастровым инженером или организацией, осуществляющей кадастровые работы, на основании договора с инженером или организацией. Требования к подготовке межевого плана, как и иных кадастровых работ, установлены Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

### **2.2.2. Постановка земельного участка, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, на государственный кадастровый учет**

#### **2.2.2.1. Кадастровый учет земельного участка**

Кадастровый учет земельного участка осуществляется по месту его нахождения в кадастровом округе, в границах которого расположен данный объект недвижимости.

Подача заявления о постановке земельного участка на кадастровый учет осуществляется в порядке, установленном ФЗ о ГКН.

Заявление о кадастровом учете и необходимые для кадастрового учета документы представляются в орган кадастрового учета заявителем или его представителем лично либо посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении.

**При постановке земельного участка на кадастровый учет к заявлению прилагаются следующие документы:**

<sup>13</sup> В некоторых случаях строительство в таких зонах допускается но по согласованию с лицом, в ведении которого такая зона или территория находится.

- документ, подтверждающий уплату **государственной пошлины** за осуществление кадастрового учета, или копия документа, подтверждающего в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах наличие оснований для освобождения от уплаты указанной пошлины;
- межевой план;
- документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя);
- копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право собственности заявителя на земельный участок;
- копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность земельного участка к определенной категории земель;
- копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом, установленное разрешенное использование земельного участка.

Если местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию и представленный в кадастровые органы межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ, к документам также должно быть приложена копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке.

В случае принятия соответствующего решения об осуществлении кадастрового учета земельного участка заявителю или его представителю выдается кадастровый паспорт земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения<sup>14</sup>.

### **2.2.2.3. Государственная регистрация права на земельный участок**

После постановки земельного участка на кадастровый учет обеспечивается проведение государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на земельный участок, либо права собственности Фонда «РЖС», в зависимости от принадлежности земельного участка.

Поскольку отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими, государственная регистрация права собственности для таких земель не проводится.

В соответствии со ст. 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 г. «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлены критерии отнесения земельных участков к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований.

Результатом проведения государственной регистрации является внесение записи в ЕГРП. Правообладателю выдается свидетельство о регистрации права государственной или муниципальной собственности

---

<sup>14</sup> Приказ Минюста России от 18 февраля 2008 г. № 32 «Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка»



## **2.2.3. Проведение аукциона по продаже права на заключение договора комплексного освоения в целях жилищного строительства**

### **2.2.3.1. Принятие решения о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка**

**К моменту принятия решения о проведении аукциона должны быть:**

1) определены границы, площадь, целевое назначение и разрешенное использование земельного (земельных) участка (участков), предназначенных для комплексного освоения, присвоен кадастровый номер;

2) получены сведения о правах лиц на земельный участок (земельные участки), предназначенный для комплексного освоения, а также существующие ограничения и обременения, не препятствующие комплексному освоению;

3) установлено разрешенное использование земельного участка - для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

4) определена стоимость права на заключение договора аренды, цена выкупа земельного участка, размер арендной платы;

5) рассчитаны сроки подготовки проекта планировки и проекта межевания, выполнения работ по обустройству, в том числе сетями инженерно-технического обеспечения, срок жилищного и иного строительства, а также срок аренды;

6) определены способы обеспечения выполнения обязательств;

7) определены иные условия, касающиеся комплексного освоения. Условия должны выработываться в зависимости от целей и условий основных действий (жилищного и иного строительства). Целесообразно определять технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и плату за подключение объектов капитального строительства к таким сетям. Важно иметь ввиду, что иные условия, касающиеся комплексного освоения в целях жилищного строительства, не должны вести к дополнительным расходам инвестора.

На основании полученной информации собственник земельного участка **принимает решение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, подготавливает и публикует извещение о проведении аукциона.**

При этом следует учесть, что осуществление жилищного строительства в рамках комплексного освоения является частью мероприятий по социально-экономическому развитию муниципального образования, включая развитие инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры.

Несмотря на то, что законодательством не запрещается проведения аукциона самими собственником земельного участка, на практике более принято проведение аукциона выбранной на основании конкурса специализированной организацией. Выступающей в качестве организатора торгов. Фонд «РЖС», согласно ФЗ № 161-ФЗ, организатором торгов выступает Фонд.

**Организатор торгов в форме аукциона** устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). **"Шаг аукциона"** устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены предмета аукциона.

Организатор аукциона не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона публикует **извещение** о проведении аукциона<sup>15</sup>. **Форма извещения** может самостоятельно устанавливаться органом государственной власти или местного самоуправления, который осуществляет распоряжение земельным участком.

**Извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения:**

- об организаторе аукциона;
- о наименовании органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения, если в аренду предоставляется земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;
- о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- о предмете аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере земельного участка;
- о «шаге аукциона»;
- о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка;
- о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды;
- цене выкупа земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади;
- начальная цена предмета аукциона (начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства);
- размере арендной платы за земельный участок, предназначенный для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на единицу площади и порядок ее изменения;
- способах обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем;
- максимальных сроках подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

---

<sup>15</sup> Публикация извещения осуществляется в периодическом печатном издании, определяемом соответственно высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой муниципального образования. Также размещается сообщение о проведении аукциона на официальном сайте соответственно органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

- максимальных сроках выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;

- максимальных сроках осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

**Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона** не позднее чем за пятнадцать дней до дня проведения аукциона. Извещение об отказе в проведении аукциона публикуется организатором аукциона в течение трех дней в периодических печатных изданиях, в которых было опубликовано извещение о проведении аукциона и размещается в сети «Интернет»

**Отказ от проведения аукциона не требует обоснований.**

Помимо общих условий опубликования извещения о проведении аукциона, в отношении продажи с на торгах права аренды земельных участков, находящихся в собственности Фонда «РЖС», ФЗ № 161-ФЗ установлено (ст. 16.1.), что извещения о проведении аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков Фонда, наряду со сведениями, предусмотренными статьями 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, могут содержать следующие сведения:

1) требования к параметрам и характеристикам планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрам застройки территории, характеристикам развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимым для развития территории, при подготовке документации по планировке территории;

2) минимальный объем осуществления жилищного строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, иные технико-экономические показатели жилищного строительства, требования к используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, жилищного строительства.

Извещения о проведении аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков Фонда, наряду со сведениями, предусмотренными статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации, могут содержать следующие сведения:

1) способы обеспечения обязательств по строительству объектов, осуществляющих производство экологически чистых и имеющих высокую энергетическую эффективность строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, и их объем;

2) максимальные сроки подготовки документации по планировке территории в границах земельного участка, если необходима подготовка такой документации, для размещения объектов, осуществляющих производство экологически чистых и имеющих высокую энергетическую эффективность строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства;

3) максимальные сроки осуществления строительства объектов, осуществляющих производство экологически чистых и имеющих высокую энергетическую эффективность строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка;

4) требования к видам объектов, которые осуществляют производство экологически чистых и имеющих высокую энергетическую эффективность строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства и размещение которых допускается в соответствии с разрешенным использованием земельного участка.

Поскольку, как уже было сказано, ФЗ № 161-ФЗ специально допустил продажу права на заключение договоров аренды земельных участков Фонда, на которых расположены объекты недвижимого имущества Фонда, подлежащие сносу, решение Фонда о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды таких земельных участков, а также извещения должны предусматривать необходимость сноса объектов недвижимого имущества Фонда и обязательства Фонда по обеспечению выполнения работ по сносу объектов недвижимого имущества Фонда за счет средств Фонда.

**Форма решения об отказе** в проведении аукциона может устанавливаться органом государственной власти или местного самоуправления, который осуществляет распоряжение земельным участком.

Для участия в аукционе **заявители представляют** в установленный в извещении о проведении аукциона срок **следующие документы:**

- заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка. **Форма заявки на участие в аукционе** устанавливается органом государственной власти или местного самоуправления, который осуществляет распоряжение земельным участком и выступает в качестве организатора аукциона;

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц, выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуальных предпринимателей, копии документов, удостоверяющих личность, - для физических лиц;

- документы, подтверждающие внесение задатка.

- документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка.

Данные документы готовятся участником аукциона в произвольной форме и должны обязательно включать соответствующие предложения, соотнесенные с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования. Орган государственной власти или местного самоуправления может формализовать эти материалы путем установления перечня представляемых документов.

Организатор торгов рассматривает поступившие заявки и принимает решение о допуске или отказе в допуске заявителей к участию в аукционе. Решение оформляется протоколом приема заявок на участие к аукциону.

**Протокол должен содержать** сведения о заявителях, о датах подачи заявок, о внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе с указанием причин отказа. Протокол приема заявок подписывается организатором аукциона в течение одного дня со дня окончания срока приема заявок.

**Форма протокола приема заявок** может устанавливаться органом государственной власти или местного самоуправления, который осуществляет распоряжение земельным участком.

**Заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:**

- непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе;
- подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать в собственность земельные участки.

В ином случае заявитель допускается к участию в аукционе с момента подписания организатором аукциона протокола приема заявок.

### **2.2.3.2. Порядок проведения аукциона**

Порядок организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства определяется статьей 38.2 ЗК РФ. При проведении торгов организатор и участники аукциона должны руководствоваться ст.ст. 38, 38.1. ЗК РФ, а также статьями 447-449 ГК РФ. Следует заметить, что положения Постановления Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 г. № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» могут быть применены к проведению торгов на продажу права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения только в части, не урегулированной указанными статьями ЗК РФ.

**Указанным нормативным правовым актам соответствует следующий порядок проведения торгов:**

- аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начального размера платы за заключение договора аренды, "шага аукциона" и порядка проведения аукциона;
- участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения аукционистом начального размера платы за

заключение договора аренды и каждой очередного размера такой платы в случае, если готовы заключить договор аренды в соответствии с этим размером платы за его заключение;

- каждый последующий размер платы за заключение договора аукционист назначает путем увеличения текущего размера такой платы на «шаг аукциона». После объявления очередного размера платы за заключение договора аренды аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующий размер платы за заключение договора аренды в соответствии с «шагом аукциона»;

- при отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор аренды в соответствии с названным аукционистом размером платы за его заключение, аукционист повторяет размер такой платы 3 раза.

Если после троекратного объявления очередного размера платы за заключение договора аренды ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается.

**Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер билета которого был назван аукционистом последним;**

- по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже права на заключение договора аренды земельного участка, называет размер платы за его заключение и номер билета победителя аукциона.

**Подписание протокола о результатах аукциона** между организатором аукциона и победителем аукциона в день проведения аукциона.

**Форма протокола** о результатах аукциона может устанавливаться органом государственной власти или местного самоуправления, который осуществляет распоряжение земельным участком.

**В случае признания аукциона несостоявшимся** организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.

**Форма решения о признании аукциона несостоявшимся и проведении повторного аукциона** может устанавливаться органом государственной власти или местного самоуправления, который осуществляет распоряжение земельным участком.

**Публикация организатором аукциона информации о результатах аукциона** в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона в периодических печатных изданиях, в которых сообщалось о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте соответственно органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

### **2.2.3.3. Заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства по результатам торгов**

Договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, заключается между собственником земельного участка и победителем аукциона в течение 5 дней после подведения итогов аукциона.

**Договор аренды заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации** в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**К существенным условиям договора аренды земельного участка для комплексного освоения относятся сведения о:**

- 1) сторонах договора;
- 2) земельном участке – объекте договора аренды;
- 3) размере арендной платы;
- 4) срок аренды;
- 5) условия комплексного освоения земельного участка, которые должны соответствовать содержанию извещения о проведении торгов, а также условия выкупа земельного участка.

#### **Иные условия договора аренды.**

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет **арендатор земельного участка имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передать свои права и обязанности** по этому договору иному лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Кроме того, **арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду** в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права и обязанности арендаторов земельных участков. Земельный участок также может перейти другому публичному собственнику по основаниям, предусмотренным законом, например, по решению суда. Кроме того, во время строительства не возбраняется начать процедуру разграничения государственной собственности на землю.

После заключения договора аренды в течение 5 дней с момента проведения аукциона договор подлежит государственной регистрации **в территориальном подразделении Росреестра, которое осуществляет такую регистрацию в 30-дневный срок** в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Права и обязанности по договору аренды земельного участка возникают с момента государственной регистрации договора аренды. Без государственной регистрации договор является ничтожным и не влечет юридических последствий.

### **2.3. Процедуры осуществления комплексного освоения земельного участка**

### **2.3.1. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства**

Применительно к случаям комплексного освоения земельного участка **решение о подготовке документации по планировке территории** в соответствии со статьей 46 ГрК РФ принимается органом местного самоуправления поселения или органом местного самоуправления городского округа по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории<sup>16</sup>.

Статьей 3 ФЗ № 161-ФЗ установлено, что в функции Фонда «РЖС» входит, в том числе оказание содействия развитию деятельности по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории и архитектурно-строительному проектированию. При этом документация по планировке территорий при комплексном освоении земельных участков Фонда «РЖС» по содержанию и срокам подготовки должна соответствовать также и требованиям к данной документации, изложенным в извещении о проведении торгов (ст. 16.1. ФЗ № 161-ФЗ).

В связи с тем, что срок принятия такого решения не указан, не противоречат требованиям законодательства следующие варианты осуществления комплексного освоения участка, на основании договора аренды:

Мероприятия по планировке территории проводятся сразу после заключения договора аренды.

Мероприятия по планировке территории осуществляются одновременно с иными действиями по освоению участка, которые возможны до образования новых земельных участков.

#### **Решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания**

Решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания должно содержать:

наименование органа местного самоуправления, принявшего решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания;

основание для подготовки проекта планировки и проекта межевания (обращение победителя аукциона);

описание территории, в отношении которой предполагается разработать проект планировки;

сроки подготовки проекта планировки и проекта межевания и представления указанных материалов на проверку в администрацию.

**Подготовленная документация о планировке территории подлежит проверке уполномоченным органом местного самоуправления.**

Орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа в течение 30 дней осуществляет проверку документации по

---

<sup>16</sup> Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) или на официальном сайте городского округа (при наличии официального сайта городского округа) в сети «Интернет».



планировке территории на соответствие установленным требованиям. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее **решение о направлении документации по планировке территории главе поселения, главе городского округа или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.**

Основаниями для отклонения и направления на доработку документации по планировке являются несоответствие требованиям законодательства (ГрК РФ, ЗК РФ), документам территориального планирования, правил землепользования и застройки, нормативам градостроительного проектирования, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов.

Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения или органа местного самоуправления городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на **публичных слушаниях.**

Вместе с тем, согласно ст. 16.2 ФЗ 161-ФЗ, подготовка документации планировки территории при комплексном освоении земельных участков Фонда «РЖС» требует проведения публичных слушаний не в любом случае. Так, согласно указанной статье, в случае если до принятия Фондом решения о проведении им аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства утверждена документация по планировке территории, в границах которой расположены земельные участки Фонда, подготовка документации по планировке территории лицами, с которыми заключены договоры аренды земельных участков Фонда для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, не требуется.

Кроме того, для утверждения и (или) изменения документации по планировке территории проведение публичных слушаний не требуется в случаях подготовки документации по планировке территории Фондом или лицами, с которыми заключены договоры аренды земельных участков Фонда для их комплексного освоения в целях жилищного строительства:

1) в соответствии с утвержденными генеральным планом поселения, городского округа, схемой территориального планирования муниципального района или правилами землепользования и застройки;

2) до утверждения генерального плана поселения, городского округа, схемы территориального планирования муниципального района или правил землепользования и застройки при наличии согласия в письменной форме правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с земельными участками Фонда.

**Срок проведения публичных слушаний** со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи. **Результаты публичных слушаний по проектам носят рекомендательный характер и не являются препятствием к утверждению проекта планировки и проекта межевания.**

На основании проведенных слушаний уполномоченным органом местного самоуправления готовится заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории<sup>17</sup>.

Уполномоченный орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа направляет соответственно главе местной администрации поселения, главе местной администрации городского округа подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

**Глава местной администрации** поселения или глава местной администрации городского округа с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний **принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении** такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию<sup>18</sup>.

Подготовка документации по планировке межселенных территорий на основании правил землепользования и застройки межселенных территорий осуществляется на основании решения органа местного самоуправления муниципального района в соответствии с требованиями, изложенными выше.

Градостроительные планы земельных участков выдаются органами местного самоуправления на основании проекта межевания. Если градостроительные планы земельных участков готовятся в составе проекта межевания, то проведение дополнительных процедур их согласования, публичных слушаний не требуется. Градостроительные планы земельных участков утверждаются главой местной администрации.

---

<sup>17</sup> Подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) или на официальном сайте городского округа (при наличии официального сайта городского округа) в сети "Интернет"

<sup>18</sup> Подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет"