

**АЛГОРИТМ
ДЕЙСТВИЙ ИНВЕСТОРА ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В АРЕНДУ
(БЕЗ ТОРГОВ)**

п/п	Шаг алгоритма (Процедура)	Срок Фактическ ий, рабочие дни	Срок целевой	Кол- во док- ов	Входящие документы	Результирующие документы	Нормативный правовой акт	Категории инвестици онных проектов	Примечание
1.	Подготовка схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории	Устанавли вается договором	-	1	Договор подряда на выполнение работ	Проект схемы расположения земельного участка	Статья 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ); Приказ Минэкономразви тия России от 27 ноября 2014 г. № 762 "Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории" (далее – Приказ Минэкономразви тия России от 27 ноября 2014 г.	Для всех объектов капитальн ого строительс тва	В случае, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости". Схема подготавливается заинтересованным лицом. Для этого необходимо обратиться к кадастровому инженеру. Это повлечет дополнительные расходы.

						№ 762)			
2.	Подача в уполномоченный орган заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка	1 рабочий день	-	5	1.Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка; 2.Документ, удостоверяющий личность заявителя/представителя заявителя (предъявляется в случае личного обращения в уполномоченный орган либо в МФЦ); 3.Документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка обращается представитель заявителя; 4.Проект схемы расположения земельного участка в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;	Зарегистрированное заявление или уведомление о получении заявления (в случае подачи документов в электронном виде)	Статьи 39.2, 39.15, 11.10 ЗК РФ; Пункт 10 приказа Минэкономразвития России от 14 января 2015 г. № 7 "Об утверждении порядка и способов подачи заявлений, а также требований к их формату" (далее – приказ Минэкономразвития России от 14 января 2015 г № 7) подпункт 4 пункта 2 статьи 39.15 ЗК РФ подпункт 1 пункта 2 статьи 39.15 ЗК РФ подпункт 1 пункта 2 статьи 39.15 Приказа Росреестра от 02.09.2020 №П/0321	Для всех объектов капитального строительства	Уполномоченный орган – это орган госвласти или местного самоуправления, который уполномочен предоставлять земельные участки. В какой орган обращаться, зависит от того, кому принадлежит земля, из которой образуется участок. По общему правилу если он находится в собственности: - РФ, то обращаться следует в федеральные органы. В большинстве случаев таким органом является Росимущество; - муниципального образования - в муниципальные органы. Узнать, к какому виду собственности относится земельный участок, можно с помощью публичной кадастровой карты (https://pkk.rosreestr.ru/) или запросив выписку из ЕГРН.

					5. Документ, подтверждающий право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов				
3.	Рассмотрение и принятие решения о предварительном согласовании предоставления	22	10	3	1. Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка; 2. Копия документа, удостоверяющего личность заявителя (в виде электронного образа такого документа); 3. Проект схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории	1) Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка 2) Утвержденная схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (является приложением к решению органа местного самоуправления)	Статья 39.15 ЗК РФ Постановление Правительства РФ от 09.04.2022 № 629 "Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 году" (далее - Постановление РФ от 09.04.2022 № 629)	Для всех объектов капитального строительства	
3.1.	Направление межведомственных запросов, направление в Росреестр заявления об изменении вида разрешенного использования	1							
3.2.	Получение ответов на межведомственные запросы, формирование полного пакета документов	3-5				Выписка из ЕГРЮЛ/ЕГРИП Выписка из ЕГРН Градостроительное заключение (ПКГО)			

3.3.	Утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории	2*	10**			Схема расположения земельного участка	Пункт 13 статьи 11.10 ЗК РФ, пункт 7 статьи 39.15 ЗК РФ Приказ Минэкономразвития России от 27 ноября 2014 г. № 762	Для всех объектов капитального строительства	*Установлен законодательством 30 дн. срок со дня поступления заявления **В 2022 году процедура, предусмотренная пунктом 7 статьи 39.15 ЗК РФ осуществляется в срок не более 14 дней согласно Постановлению РФ от 09.04.2022 № 629
3.4.	Формирование решения о предоставлении услуги или об отказе в предоставлении услуги	1	-	1		Постановление о предварительном согласовании предоставления земельного участка или решение об отказе в предоставлении услуги			
4.	Образование земельного участка	Устанавливается договором	3***	1	Договор подряда на выполнение кадастровых работ	Межевой план	Статья 36 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее - № 221-ФЗ); статья 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - № 218-ФЗ); приказ Минэкономразвития России от 8	Для всех объектов капитального строительства	***Предложение по срокам для исполнителя кадастровых работ по аналогии со ст.8 Федерального закона от 01.05.2022 № 124-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

							декабря 2015 г. № 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке".		
5.	Осуществление государственного кадастрового учета земельного участка	5	-	4	1.Заявление; 2.Копия документа, удостоверяющего личность заявителя (личность представителя заявителя); 3.Постановление о предварительном согласовании предоставления земельного участка; 4.Межевой план	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН)	Пункт 3 части 1 статьи 16, статья 18, статья 28 № 218-ФЗ	Для всех объектов капитального строительства	
6.	Подача заявления о предоставлении земельного участка в уполномоченный орган	1	-	3	1.Заявление о предоставлении земельного участка; 2.Документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя; 3.Документы, предусмотренные приказом Росреестра от 02.09.2020 № П/0321	Зарегистрированное заявление или и уведомление о получении заявления (в случае подачи документов в электронном виде) либо отказа в приеме заявления к рассмотрению	Статья 39.17 ЗК РФ; пункт 10 Приказа Минэкономразвития России от 14 января 2015 г. № 7	Для всех объектов капитального строительства	Предоставление указанных в графе 3 документов не требуется в случае, если указанные документы направлялись в уполномоченный орган с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, по итогам рассмотрения которого принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка
7.	Подготовка и направление уполномоченным органом проекта договора аренды инвестору	22	10	2	-	1.Проект договора аренды; 2. Решение об отказе предоставлении земельного участка;	Пункт 5 статьи 39.17 ЗК РФ	Для всех объектов капитального строительства	в 2022 году процедура, предусмотренная п.5 статьи 39.15 составляет 14 календарных дней в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 09.04.2022

									№ 629 Прембула договора должна содержать ссылку на основание для заключения сделки
8.	Рассмотрение/ подписание/ возврат инвестором договора аренды в уполномоченный орган	от 1 до 22	-	1	Проект договора аренды, сопроводительное письмо	Подписанный арендатором договор аренды	Пункт 7 статьи 39.17 ЗК РФ; статья 445 Гражданского кодекса Российской Федерации	Для всех объектов капитальн ого строительс тва	
7.	Направление уполномоченным органом договора аренды на государственную регистрацию	5	-	1	Подписанный сторонами договор аренды	Подписанный сторонами договор аренды****	Статья 19 п. 2 и 2.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ	Для всех объектов капитальн ого строительс тва	****Документ-основание совершения сделки прикладывается к документам, направляемым на госрегистрацию (при необходимости)
8.	Государственная регистрации договора аренды	7	-	1	Подписанный сторонами договор аренды	Зарегистрированный договор аренды	Статья 16 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ	Для всех объектов капитальн ого строительс тва	
9.	Направление договора инвестору	1	-	1	Зарегистрированный договор аренды	Зарегистрированный договор аренды	Регламент предоставления гос/мун услуги	Для всех объектов капитальн ого строительс тва	

**АЛГОРИТМ
ДЕЙСТВИЙ ИНВЕСТОРА ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(НА ТОРГАХ)**

N п/п	Шаг алгоритма (Процедура)	Срок Фактический, рабочие дни	Срок целевой	Кол-во док-ов	Входящие документы	Результирующие документы	Нормативный правовой акт	Категории инвестиционных проектов	Примечание
1.	Направление в уполномоченный орган заявления о проведении аукциона	1	-	2	1.Заявление о проведении аукциона; 2.Документ, подтверждающий полномочия представителя действовать от имени заявителя, в случае, если заявление подает представитель заявителя	Зарегистрированное заявление или уведомление о получении заявления (в случае подачи документов в электронном виде)	Пункт 4 статьи 39.11 - ЗК РФ Пункт 10 Приказа Минэкономразвития России от 14 января 2015 г. № 7 «Об утверждении порядка и способов подачи заявлений, а также требований к их формату» (далее - Приказ Минэкономразвития России от 14 января 2015 г. № 7)	Для всех объектов капитального строительства	<p>Данная процедура возможна при условии, если земельный участок в соответствии с земельным законодательством поставлен на государственный кадастровый учет и земельный участок не предоставлен на каком-либо виде права.</p> <p>Если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка, тогда:</p> <p>1.заинтересованным в предоставлении земельного участка лицом обеспечивается подготовка схемы расположения земельного участка, 2.направляется в уполномоченный орган заявление об утверждении схемы расположения земельного участка. При этом в данном заявлении указывается цель использования земельного участка; 3.принимается и направляется заявителю в срок не более двух месяцев со дня поступления заявления об утверждении схемы расположения земельного участка решение о ее утверждении с</p>

--	--	--	--	--	--	--

приложением этой схемы или решения об отказе (В 2022 году процедура, предусмотренная пп. 3 п. 4 ст. 39.11, осуществляется в срок не более 14 календарных дней (Постановление Правительства РФ от 09.04.2022 N 629);

4.заинтересованным лицом обеспечивается выполнение кадастровых работ в целях образования земельного участка;

5.осуществляется государственный кадастровый учет земельного участка;

6.заинтересованное лицо обращается в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка. В данном заявлении должна быть указана цель использования земельного участка;

Уполномоченный орган – это орган госвласти или местного самоуправления, который уполномочен предоставлять земельные участки.

В какой орган обращаться, зависит от того, кому принадлежит земля, из которой образуется участок.

По общему правилу если земельный участок находится в собственности:

- РФ, то обращаться следует в Росимущество;

- муниципального образования - в муниципальные органы.

Узнать к какому виду собственности относится земельный участок можно с помощью публичной кадастровой

									карты (https://pkk.rosreestr.ru/) или запросив выписку из ЕГРН.
2.	Принятие решения о проведении аукциона	10	-	-	-	1.Решение о проведении аукциона либо решение об отказе в проведении аукциона	Подпункт 3 пункта 4 статьи 39.11. ЗК РФ*; статья 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации	Для всех объектов капитального строительства	*В 2022 году процедура, предусмотренная пп. 3 п. 4 ст. 39.11, осуществляется в срок не более 14 календарных дней (Постановление Правительства РФ от 09.04.2022 N 629).
2.1	Направление межведомственных запросов, направление в Росреестр заявления об изменении вида разрешенного использования, получение информации о возможности технологического присоединения объекта капитального строительства к инженерным сетям, определение рыночной стоимости	1	-	-	-	-	-	-	-
2.2	Получение ответов на межведомственные запросы, формирование полного пакета документов	9			1.Технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, применяемые в целях архитектурно-	1.Технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-			

					<p>строительного проектирования получена;</p> <p>2. Выписка из ЕГРЮЛ/ЕГРИП;</p> <p>3. Выписка из ЕГРН;</p> <p>4. Архитектурное заключение;</p> <p>5. Градостроительный план</p>	<p>технического обеспечения, применяемые в целях архитектурно-строительного проектирования получена;</p> <p>2. Выписка из ЕГРЮЛ/ЕГРИП;</p> <p>3. Выписка из ЕГРН;</p> <p>4. Архитектурное заключение;</p> <p>5.Градостроительный план</p>			
3.	Размещение информации об аукционе на официальном сайте torgi.gov.ru	от 3 до 7 **	-	1	Решение уполномоченного органа о проведении торгов	1. Извещение о проведении аукциона	Подпункты 18 - 20 статьи 39.11 ЗК РФ	Для всех объектов капитального строительства	**Срок предусматривает, в том числе опубликование в официальных источниках информации (сайт, печатное издание) Установлен законодательством 30 дн. срок
4.	Проведение аукциона	1	-	3	<p>1. Заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;</p> <p>2. Документ, удостоверяющий личность заявителя (личность представителя заявителя);</p> <p>3. Документы, подтверждающие внесение задатка</p>	1. Протокол о результатах аукциона	Пункт 1, пункт 15 статьи 39.12 ЗК РФ	Для всех объектов капитального строительства	-
5.	Направление уполномоченным органом	8	-	-	-	1. Протокол о результатах аукциона;	Пункт 14, 20 статьи 39.12 ЗК РФ	Для всех объектов капитального	Установлен законодательством 10 дн. срок со дня составления протокола о результатах аукциона

	подписанного проекта договора аренды земельного участка					2.Проект договора аренды		строительства	
6.	Рассмотрение/подписание/возврат договора инвестором	от 1 до 22	1	1	Проект договора аренды, подписанный со стороны арендодателя	Подписанный договор со стороны инвестора	Статья 39.12 ч. 25 и 26 ЗК РФ; статья 445 Гражданского кодекса Российской Федерации	Для всех объектов капитального строительства	Установлен законодательством 30 дн. срок
7.	Направление уполномоченным органом договора аренды на государственную регистрацию	1***	-	1	Подписанный сторонами договор аренды	Подписанный сторонами договор аренды	Статья 19 ч. 2 и 2.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ	Для всех объектов капитального строительства	***Установлен законодательством срок в 5 р/д Документ-основание совершения сделки прикладывается к документам, направляемым на госрегистрацию (при необходимости)
8.	Государственная регистрация договора аренды	7	-	1	Подписанный сторонами договор аренды	Зарегистрированный договор аренды	Статья 16 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ	Для всех объектов капитального строительства	-
9.	Направление договора инвестору	1	-	1	Зарегистрированный договор аренды	Зарегистрированный договор аренды	Регламент предоставления гос/мун услуги	Для всех объектов капитального строительства	-