



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Государственная Дума
Федерального Собрания
Российской Федерации

« 20 » декабря 2024 г.

№ ММ-П11-44936

МОСКВА

О внесении проекта федерального
закона "О внесении изменений
в Земельный кодекс Российской
Федерации"



Государственная Дума ФС РФ
Дата 20.12.2024 20.22
№803202-8: 1 1

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации Правительство Российской Федерации вносит на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации".

- Приложение:
1. Текст проекта федерального закона на 8 л.
 2. Пояснительная записка к проекту федерального закона на 3 л.
 3. Финансово-экономическое обоснование к проекту федерального закона на 1 л.
 4. Перечень федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона, на 1 л.
 5. Перечень нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона, на 1 л.

1935671-Уч-2023 (9.3)



6. Распоряжение Правительства Российской Федерации
о назначении официального представителя Правительства
Российской Федерации по данному вопросу на 1 л.

Председатель Правительства
Российской Федерации



М.Мишустин



Вносится Правительством
Российской Федерации

Проект

№ 803202-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации

Статья 1

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4235; 2016, № 27, ст. 4294; 2018, № 32, ст. 5133, 5135; 2021, № 24, ст. 4188) следующие изменения:

1) в статье 11³:

а) в пункте 2 слова "с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи" исключить, после слова "установленных" дополнить словами "настоящим Кодексом и";

б) подпункт 4 пункта 3 изложить в следующей редакции:

"4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4¹ настоящей статьи;";

1935671-Уч-2023 (9.3)



в) дополнить пунктами 4¹ и 4² следующего содержания:

"4¹. Образование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, допускается на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в случаях образования земельного участка:

1) для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

2) для целей, предусмотренных статьей 3 Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий";

3) для размещения объектов федерального значения, регионального значения, местного значения, не являющихся линейными объектами;

4) на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества;



5) на котором расположены здание, сооружение | (здания, сооружения), в том числе в целях предоставления такого земельного участка собственникам таких зданий, сооружений.

4². Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть образован на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в границах территории, применительно к которой утвержден проект межевания территории, в случаях, предусмотренных пунктом 4¹ настоящей статьи, и в иных предусмотренных федеральным законом случаях, если утвержденный проект межевания не предусматривает образования такого земельного участка.";

2) подпункт 5 пункта 16 статьи 11¹⁰ изложить в следующей редакции:

"5) расположение земельного участка в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории, за исключением случаев, установленных настоящим Кодексом и федеральными законами;"

3) главу I¹ дополнить статьей 11¹¹ следующего содержания:

"Статья 11¹¹. Особенности образования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания, сооружения

1. Образование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания,



сооружения, осуществляется в соответствии с предельными размерами таких земельных участков, установленными градостроительным регламентом, утвержденным применительно к территориальной зоне, в границах которой находятся земельные участки, которые предстоит образовать. В случае, если такой градостроительный регламент не утвержден либо им не установлены предельные размеры образуемых земельных участков, имеющих вид разрешенного использования, соответствующий виду и (или) назначению указанных зданий, сооружений, местоположение и площадь таких земельных участков при образовании должны соответствовать требованиям, установленным пунктом 2 настоящей статьи.

2. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здание, сооружение, подлежит образованию таким образом, что общая площадь указанных здания, сооружения должна составлять не менее десяти процентов площади образуемого земельного участка, а общая площадь зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, образуемом в целях индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, - не менее пяти процентов площади такого земельного участка.



В случае, если на образуемом земельном участке расположено несколько зданий, сооружений (в том числе вспомогательных), для целей применения положений настоящего пункта учитывается их совокупная площадь. В случае, если в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости основной характеристикой сооружения является площадь застройки, для целей применения положений настоящего пункта учитывается площадь застройки.

3. Положения, предусмотренные пунктом 2 настоящей статьи (независимо от того, является земельный участок, на котором расположены здание, сооружение (здания, сооружения), ранее образованным или его предстоит образовать), применяются также для следующих целей:

1) определение площади части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, указанной в абзаце первом пункта 1 статьи 35 настоящего Кодекса;

2) определение площади земельного участка, который предоставляется по договору купли-продажи собственнику здания, сооружения в соответствии со статьей 39²⁰ настоящего Кодекса.

4. Положения, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 настоящей статьи, не применяются в отношении земельных участков, предоставление которых в собственность осуществляется по иным основаниям,



предусмотренным настоящим Кодексом или иными федеральными законами.

5. В случае, если находящиеся в частной собственности здание, сооружение расположены на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, переход права собственности на такие здание, сооружение допускается только в случае образования земельного участка, соответствующего положениям, предусмотренным пунктом 2 настоящей статьи, за исключением случаев невозможности такого образования без нарушения требований, предусмотренных статьёй 11⁹ настоящего Кодекса, а также при переходе права собственности на здания и сооружения в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица).";

4) в подпункте 3 пункта 4 статьи 35 слово "расположено" заменить словами "может быть размещено";

5) в подпункте 2 пункта 8 статьи 39¹⁵ слова "и 23" заменить словами ", 23, 27 и 28";

6) статью 39¹⁶ дополнить подпунктами 27 и 28 следующего содержания:

"27) с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка по договору купли-продажи обратилось лицо, указанное



в статье 39²⁰ настоящего Кодекса, и при этом данный земельный участок не соответствует положениям, предусмотренным подпунктом 2 пункта 3 статьи 11¹¹ настоящего Кодекса;

28) с заявлением о предоставлении земельного участка в соответствии со статьей 39²⁰ настоящего Кодекса обратился правообладатель здания, сооружения или помещений в них, и при этом в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о расположении на таком земельном участке данных здания, сооружения.";

7) в статье 39²⁰:

а) пункт 1 дополнить предложением следующего содержания: "В случае предоставления указанных земельных участков в собственность по договору купли-продажи они предоставляются при условии соблюдения требований к их образованию, предусмотренных статьей 11¹¹ настоящего Кодекса, и при этом в размере, который не может превышать размер земельного участка, предоставленного для строительства соответствующих здания, сооружения.";

б) пункт 1¹ дополнить словами ", а также в собственность по договору купли-продажи собственникам вспомогательных объектов капитального строительства и (или) вспомогательных некапитальных строений



и сооружений в случае отсутствия зданий, сооружений, по отношению к которым они являются вспомогательными".

Статья 2

Положения пункта 5 статьи 11¹¹ Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающие необходимость образования земельного участка, на котором расположены здание, сооружение, не применяются в отношении случаев перехода права собственности на расположенные на земельном участке здание, сооружение, права на которые возникли до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

Статья 3

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 сентября 2025 года.

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона "О внесении изменений
в Земельный кодекс Российской Федерации"

Проект федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации" (далее - законопроект) направлен на повышение эффективности использования земель в Российской Федерации.

В соответствии со статьей 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), если иное не установлено данной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Общие требования к образуемым земельным участкам, в том числе и к земельным участкам, занятым зданиями, сооружениями, установлены статьей 11⁹ Земельного кодекса, согласно которой:

не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости (пункт 4);

образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом, другими федеральными законами (пункт 6).

Основания для отказа в предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов установлены статьей 39¹⁶ Земельного кодекса. При этом положениями Земельного кодекса и иных федеральных законов не предусматривается необходимость соотношения площади земельного участка с размером территории в границах данного земельного участка, необходимой для использования такого здания, сооружения, для целей применения положений статьи 39²⁰ Земельного кодекса.

Учет площади земельного участка, необходимой для использования зданий, сооружений, предусматривается статьей 35 Земельного кодекса, статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, сооружение, иную недвижимость, когда к новому



собственнику такой недвижимости переходит право пользования частью земельного участка, необходимой для использования соответствующего объекта капитального строительства.

Вместе с тем Земельным кодексом процедура "доказывания" необходимости использования земельного участка заявленной площади для эксплуатации объектов недвижимости для целей применения положений статьи 39²⁰ Земельного кодекса не урегулирована.

При разработке законопроекта был проведен анализ правоприменительной практики, сложившейся в субъектах Российской Федерации, и предложений по совершенствованию законодательства по указанному вопросу.

Субъектами Российской Федерации в качестве предложений по совершенствованию законодательства по данному вопросу предлагалось нормативно закрепить критерии определения соразмерности с учетом градостроительных и иных предъявляемых к эксплуатируемым объектам недвижимости требований, проектов планировки и развития территории соответствующего населенного пункта. В частности, предлагалось установить минимальный процент застройки земельного участка (например, площадь застройки земельного участка не менее 5 - 10 процентов его общей площади) в случаях, когда градостроительный регламент на такой земельный участок не распространяется, либо процентное соотношение площадей объекта и земельного участка, либо конкретные размеры земельных участков, необходимых для эксплуатации объектов соответствующей площади.

В связи с этим законопроектом предусматривается введение новой статьи 11¹¹ Земельного кодекса, устанавливающей особенности образования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания, сооружения, а именно:

уточнение порядка образования таких земельных участков, в том числе с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации;

введение критериев минимально необходимой площади здания, сооружения (либо площади застройки, если основной характеристикой сооружения является площадь застройки) по отношению к площади земельного участка, предоставляемого в собственность за плату и необходимого для их использования (в размере 5 процентов и более в отношении земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, а также 10 процентов и более в отношении земельных участков с иными видами разрешенного



использования). При этом размер выкупаемого земельного участка не должен превышать размер земельного участка, предоставленного для строительства соответствующего здания, сооружения.

Законопроектом также предусматривается:

внесение изменений в статью 11³ Земельного кодекса, уточняющих особенности образования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания, сооружения, в части составления схемы расположения земельного участка при наличии проекта межевания территории;

дополнение статьи 39¹⁶ Земельного кодекса основанием для отказа в предоставлении земельного участка в собственность в испрашиваемой площади, если площадь возведенного на нем здания, сооружения не соответствует вводимым законопроектом критериям;

исключение возможности приобретения в собственность земельного участка в случае возведения на нем только объекта вспомогательного использования в отсутствие основного здания, сооружения, предусмотренного видом разрешенного использования испрашиваемого в собственность земельного участка. При этом законопроектом предусматривается установить исключение из указанных изменений для земельных участков, приобретаемых в собственность по основаниям, предусмотренным специальными федеральными законами, например, Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", Федеральным законом "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Срок вступления в силу Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации" установлен в соответствии с положениями части 1 статьи 3 Федерального закона от 31 июля 2020 г. № 247-ФЗ "Об обязательных требованиях в Российской Федерации".

Положения законопроекта соответствуют Договору о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 г., а также иным международным договорам Российской Федерации. Реализация положений законопроекта не повлияет на достижение целей государственных программ Российской Федерации.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона "О внесении изменений
в Земельный кодекс Российской Федерации"

Реализация положений, предусмотренных проектом федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации", не окажет влияния на доходы и расходы бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

П Е Р Е Ч Е Н Ь

федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации"

В связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации" не потребуется признание утратившими силу, приостановление, изменение или принятие других федеральных законов.

П Е Р Е Ч Е Н Ь

**нормативных правовых актов Президента Российской Федерации,
Правительства Российской Федерации и федеральных органов
исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими
силу, приостановлению, изменению или принятию в связи
с принятием Федерального закона "О внесении изменений
в Земельный кодекс Российской Федерации"**

В связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации" не потребуется признание утратившими силу, приостановление, изменение или принятие нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти.



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

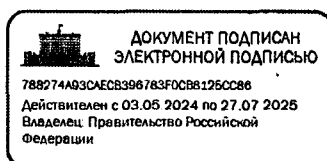
от 20 декабря 2024 г. № 3910-р

МОСКВА

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации".

2. Назначить статс-секретаря - заместителя руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Бутовецкого Алексея Игоревича официальным представителем Правительства Российской Федерации при рассмотрении палатами Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации".

Председатель Правительства
Российской Федерации



М.Мишустин