



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,  
ГСП-3, А-47, 125993  
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65  
E-mail: mineconom@economy.gov.ru  
<http://www.economy.gov.ru>

*24.03.2015* № *6786-ИД/2023*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О внесении изменений  
в федеральное законодательство  
На письмо от 24 февраля 2015 г.  
№ ПО-11/947-И

Губернатору  
Новгородской области

С.Г. Митину

пл. Победы-Софийская, д. 1,  
Великий Новгород, 173005

Уважаемый Сергей Герасимович!

Минэкономразвития России рассмотрело Ваше обращение относительно внесения изменений в федеральное законодательство, поступившее из Аппарата Правительства Российской Федерации письмом от 3 марта 2015 г. № П13-10002, и в пределах своей компетенции сообщает.

В соответствии с подпунктом 13.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов, в том числе в случае предоставления земельного участка для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

При этом согласно подпунктам 5, 6 пункта 5 статьи 39.7 Земельного кодекса

Российской Федерации размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, для указанных целей определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

Требования и особенности заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса и договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса установлены статьями 46.5 - 46.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного и принимая во внимание, что вопросы, изложенные в Вашем обращении, уже урегулированы законодательством, внесение предлагаемых изменений в земельное законодательство Российской Федерации представляется нецелесообразным.

Также в связи с вступлением в силу с 1 марта 2015 г. Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» Минэкономразвития России направляет свою позицию по применению отдельных положений указанного федерального закона.

При этом обращаем внимание, что в соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

В связи с этим приложенная позиция не является официальным разъяснением положений законодательства Российской Федерации.

Приложение: на ~~17~~ л. в 1 экз.



П.Э. Королёв

1. Относительно распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, органами местного самоуправления поселения.

В соответствии с пунктом 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон № 137-ФЗ) распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки поселения.

Как следует из положений статей 14 - 16.2 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон № 131-ФЗ) распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, не относится к числу вопросов местного значения муниципальных образований.

Согласно части 1 статьи 19 Закона № 131-ФЗ полномочия органов местного самоуправления, установленные федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, по вопросам, не отнесенным Законом № 131-ФЗ о местном самоуправлении к вопросам местного значения, являются отдельными государственными полномочиями, передаваемыми для осуществления органам местного самоуправления.

Таким образом, распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, относится к числу отдельных государственных полномочий, осуществляемых органами местного самоуправления,

что подтверждается правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, высказанной в определении от 15 января 2008 года № 219-О-О.

Частью 4 статьи 15 Закона № 131-ФЗ предусматривается, что органы местного самоуправления отдельных поселений, входящих в состав муниципального района, вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления муниципального района о передаче им осуществления части своих полномочий по решению вопросов местного значения за счет межбюджетных трансфертов, предоставляемых из бюджетов этих поселений в бюджет муниципального района в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации.

В этой связи возможность передачи осуществления части полномочий органов местного самоуправления поселений органам местного самоуправления муниципальным районам предусматривается только в отношении полномочий по решению вопросов местного значения, а не в отношении отдельных государственных полномочий.

Также отмечаем, что согласно пункта 4 статьи 2 Закона № 137-ФЗ полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области земельных отношений, установленные данным законом (в том числе полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена), могут быть перераспределены между ними в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Закона № 131-ФЗ. Перераспределение полномочий допускается на срок не менее срока полномочий законодательного (представительного) органа государственной власти субъекта Российской Федерации, то есть такие законы субъектов Российской Федерации должны содержать положения о сроках перераспределения полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти субъекта Российской Федерации.

Вместе с тем, исходя из положений части 1.2 статьи 17 Закона № 131-ФЗ перераспределение полномочий предусматривается исключительно между органами местного самоуправления и органами государственной власти субъектов Российской Федерации, в связи с чем перераспределение законами

субъектов Российской Федерации полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, между органами местного самоуправления поселений и органами местного самоуправления муниципального района в рамках реализации положений части 1.2 статьи 17 Закона № 131-ФЗ невозможно.

Полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, прекращаются у органа местного самоуправления муниципального района и возникают у органа местного самоуправления поселения с даты утверждения правил землепользования и застройки поселения.

Таким образом, передача органами местного самоуправления поселений возникших в силу закона полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, органам местного самоуправления муниципального района не представляется возможным.

Необходимость передачи полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, от муниципальных районов поселениям на момент принятия Закона № 171-ФЗ была обоснована тем, что вопросы местного значения в области градостроительной деятельности, предусмотренные пунктом 20 части 1 статьи 14 Закона № 131-ФЗ были закреплены именно за органами местного самоуправления как городских, так и сельских поселений, а не за муниципальными районами. В связи с этим представлялся правильным подход, при котором полномочия в области земельных отношений и градостроительной деятельности ввиду их существующей взаимосвязи исполнялись одним и тем же органом местного самоуправления, что обеспечивало бы комплексное регулирование вопросов предоставления земельных участков и размещения объектов капитального строительства в границах муниципальных образований.

Отмечаем, что вопросы, связанные с мониторингом эффективности законодательного разграничения полномочий по предметам совместного ведения между федеральными органами государственной власти, органами государственной

власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления, находятся в компетенции Минюста России (Указ Президента Российской Федерации от 13 октября 2004 г. № 1313).

Статьей 34 Закона № 171-ФЗ установлен ряд переходных положений, в том числе в части распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

Так, в случае, если до дня вступления в силу Закона № 171-ФЗ органом местного самоуправления муниципального района принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта в отношении земельного участка, который расположен в границах этого муниципального района и государственная собственность на который не разграничена, либо размещено или опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже такого земельного участка или аукциона по продаже права на заключение договора аренды такого земельного участка, предоставление такого земельного участка на основании данного решения или по результатам аукциона осуществляет орган местного самоуправления муниципального района, который принял данное решение либо разместил или опубликовал указанное извещение, независимо от наличия утвержденных правил землепользования и застройки поселения, в границах которого расположен такой земельный участок.

В случае, если законом субъекта Российской Федерации установлено, что распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в поселении, являющемся административным центром (столицей) субъекта Российской Федерации, осуществляется исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации и указанным исполнительным органом государственной власти до дня вступления в силу Закона № 171-ФЗ принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, либо размещено или опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже такого земельного участка или аукциона по продаже права на заключение договора аренды такого земельного участка, предоставление такого земельного участка на основании данного решения или

по результатам этого аукциона осуществляет указанный исполнительный орган государственной власти.

2. Относительно подготовки схемы расположения земельного участка в форме электронного документа с использованием официального сайта указанного федерального органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Порядок взимания платы за возможность подготовки схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа с использованием официального сайта федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведения государственного кадастра недвижимости в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и размер платы за возможность подготовки схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа с использованием официального сайта федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведения государственного кадастра недвижимости в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 января 2015 г. № 6.

Требования к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, утверждены приказом Минэкономразвития России от 27 ноября 2014 г. № 762.

До 1 января 2016 года субъекты Российской Федерации вправе принять законы, предусматривающие основания отказа в утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, наряду с основаниями для отказа в утверждении данной схемы, предусмотренными пунктом 16 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации (часть 32 статьи

34 Закона № 171-ФЗ). Применение положений таких законов в случае их принятия допускается до 1 января 2020 года (часть 29 статьи 34 Закона № 171-ФЗ).

3. Относительно выбора земельного участка для строительства (предварительное согласование места размещения объекта).

Законом № 171-ФЗ статьи 30 и 31 Земельного кодекса Российской Федерации признаны утратившими силу.

Требование о подготовке и согласовании акта выбора земельного участка исключено, поскольку данный документ дублировал градостроительный регламент и документацию по планировке территорий, а в отдельных случаях мог не соотноситься с данным регламентом или такой документацией, что создавало правовую неопределенность на практике. Кроме того, предусмотренные пунктом 2 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации согласования при предварительном согласовании места размещения объекта могли быть получены только в случаях, предусмотренных федеральными законами. Вместе с тем, на уровне федеральных законов перечень таких согласований и их предмет, а также основания для отказа в получении таких согласований установлены не были.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе для строительства осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных статьями 39.3, 39.5, 39.6, 39.9, 39.10, 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации при наличии правил землепользования и застройки.

Продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев прямо предусмотренных федеральным законом (предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его

деятельности, комплексного освоения территорий, предоставления земельных участков собственникам зданий, сооружений).

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов установлен статьями 39.14 и 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов осуществляется с предварительным согласованием предоставления земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в порядке, установленном статьей 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации.

В случае если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ предварительное согласование предоставления земельного участка не проводится. Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в данном случае осуществляется в порядке, установленном статьей 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации.

Обращаем внимание на то, что решение о предоставлении земельного участка, не требуется, если права на него возникают в силу заключаемого договора аренды, безвозмездного пользования, купли-продажи.

Внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

4. Относительно решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 10 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации решение о предварительном согласовании предоставления

земельного участка, который предстоит образовать, должно содержать указание на необходимость изменения вида разрешенного использования такого земельного участка и его перевода из одной категории в другую в качестве условия предоставления такого земельного участка в случае, если указанная в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка цель его использования:

1) не соответствует видам разрешенного использования земельных участков, установленным для соответствующей территориальной зоны;

2) не соответствует категории земель, из которых такой земельный участок подлежит образованию;

3) не соответствует разрешенному использованию земельного участка, из которого предстоит образовать земельный участок, указанный в заявлении о предварительном согласовании его предоставления.

При этом статья 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации не предусматривает возможности указания в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка каких-либо обязанностей заявителя, связанных с необходимостью изменения вида разрешенного использования либо перевода земельного участка из одной категории в другую.

Так, в частности порядок изменения вида разрешенного использования земельных участков урегулирован положениями законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности, а порядок перевода земельных участков из одной категории в другую Федеральным законом от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

5. Относительно порядка предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование.

Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование лицам, указанным в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации

осуществляется в порядке, установленном статьями 39.14 и 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом положений статьи 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации.

Перечень документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, утвержден приказом Минэкономразвития России от 12 января 2015 г. № 1.

6. Относительно преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Согласно пункту 15 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в случае если:

1) данные лица имеют в соответствии с законом право заключения договора аренды земельного участка без проведения торгов;

2) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

3) исключительным правом на приобретение такого земельного участка, не обладает иное лицо;

4) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации.

По своей юридической природе возможность заключения нового договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности с арендатором земельного участка отличается от ранее установленного пунктом 3 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации преимущественного права арендатора на заключение нового договора аренды

земельного участка и преимущественного права арендатора на заключение договора аренды на новый срок, предусмотренного пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Так, Земельным кодексом Российской Федерации установлены особенности заключения нового договора аренды земельного участка с арендатором земельного участка без проведения торгов по истечении срока действия ранее заключенного договора аренды. При этом данное право не носит преимущественного характера.

До 1 марта 2015 года с учетом сложившейся судебной практики (информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»), арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору аренды, не всегда был способен реализовать свое преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок либо на заключение нового договора. В числе прочего затруднения в заключении договора аренды на новый срок могли быть обусловлены проведением торгов на право заключения договора аренды такого земельного участка либо отсутствием факта передачи земельного участка третьему лицу.

Вместе с тем, с 1 марта 2015 года случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды без проведения торгов урегулированы пунктом 3 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, а условия реализации такого права пунктом 4 данной статьи. При отсутствии в совокупности вышеперечисленных условий арендатор земельного участка лишается права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении срока действия договора аренды только

на торгах, проводимых в форме аукциона (пункт 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации).

Одновременно обращаем Ваше внимание, что согласно пункту 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Данное правило в полной мере распространяется на договоры аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, поскольку Гражданский кодекс Российской Федерации не предусматривает возможности установления исключений из данного правила в соответствии с иными федеральными законами.

Отмечаем, что в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора, если иное не установлено федеральным законом (пункт 14 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации).

7. Относительно заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов по основаниям, установленным подпунктами 1, 2, 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Решение, принимаемое Президентом Российской Федерации, Правительством Российской Федерации, высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации в соответствии с подпунктами 1, 2, 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации не является распорядительным актом, такое решение является основанием для предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов. В частности, по мнению Минэкономразвития России в таком решении должно быть указано юридическое лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен в аренду без проведения торгов, а также характеристики объекта, для

целей размещения которого требуется предоставление указанного земельного участка. При этом сведения о самом земельном участке (кадастровый номер, местоположение границ, адрес (в том числе указание на муниципальное образование, на территории которого такой земельный участок должен быть расположен) в этом решении могут не содержаться.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2014 г. № 1603 «Об утверждении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов» Правительство Российской Федерации ограничило пределы принятия таких решений исключительно федеральной собственностью.

Критерии, устанавливаемые субъектом Российской Федерации в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации могут быть распространены в отношении всех земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных в границах соответствующего субъекта Российской Федерации и не предоставленным иным лицам.

8. Относительно использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута.

Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Правомерность существования исключений из принципа платности землепользования подтверждается правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, высказанной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 5 марта 2013 г. № 436-О.

Исключением являются, в том числе случаи использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной

собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута в порядке, предусмотренном главой V.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута осуществляется бесплатно.

Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях, указанных в подпунктах 1-5 пункта 1 статьи 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации, осуществляется на основании разрешений уполномоченного органа.

Разрешение на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, выдается в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 27 ноября 2014 г. № 1244 «Об утверждении Правил выдачи разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности».

Указанные положения Земельного кодекса Российской Федерации действуют, в том числе в отношении земель и земельных участков из состава земель лесного фонда, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.34 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации размещение нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов в соответствии с Федеральным законом от 28 декабря 2009 г. № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон № 381-ФЗ).

Таким образом, разрешение на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности в случаях размещения нестационарных торговых объектов, установки и эксплуатации рекламных конструкций не выдается: данные объекты могут размещаться в силу

утвержденных схем размещения нестационарных торговых объектов без оформления прав на земельные участки.

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 6 Закона № 381-ФЗ к Полномочиям субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования торговой деятельности относится, в том числе полномочия по разработке и принятии законов субъектов Российской Федерации, иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования торговой деятельности.

Также согласно пункту 3 статьи 10 Закона № 381-ФЗ схема размещения нестационарных торговых объектов разрабатывается и утверждается органом местного самоуправления, определенным в соответствии с уставом муниципального образования, в порядке, установленном уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Таким образом, исходя из указанных положений Закона № 381-ФЗ порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта, устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Вопросы, связанные по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере внешней и внутренней торговли, находятся в компетенции Минпромторга России (постановление Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 438).

Кроме того, отмечаем, что дополнительный перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300. Порядок и условия размещения указанных объектов устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

9. Относительно отчуждения объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, находящемся в государственной или

муниципальной собственности, в связи с прекращением действия договора аренды такого земельного участка.

Правила проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1299.

Отмечаем, что согласно пункту 11 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции Закона № 171-ФЗ) к объекту долевого строительства, строительство (создание) которого на находящемся в государственной или муниципальной собственности земельном участке на день прекращения действия договора аренды такого земельного участка не завершено, положения статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации не применяются.

В соответствии с пунктом 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 1 марта 2015 года или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 года в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14 - 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, реализация положений Гражданского кодекса Российской Федерации в части продажи объекта незавершенного строительства по решению суда возможно не ранее 1 марта 2018 года, если собственник объекта незавершенного строительства воспользовался правом на заключение договора аренды земельного участка для завершения его строительства, предусмотренным пунктом 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ.

10. Относительно проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион

на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме.

Положения статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации применяются со дня вступления в силу федерального закона, устанавливающего порядок проведения аукционов в электронной форме по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и аукционов в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Порядок и способы подачи заявлений об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и заявления о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также требования к их формату, утверждены приказом Минэкономразвития России от 14 января 2015 г. № 7.

Положения пункта 5 статьи 39.11, пункта 2 статьи 39.14, пункта 2 статьи 39.26 и пункта 5 статьи 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающие возможность подачи заявления об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона

на право заключения договора аренды такого земельного участка, заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка, заявления о предоставлении земельного участка, заявления о заключении соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заявления о перераспределении земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в форме электронного документа, применяются с 1 июня 2015 года. Дополнительный срок необходим для проведения технологических работ, обеспечивающих рассмотрение электронных заявлений заинтересованных лиц.