

**Пошаговая инструкция
по предоставлению земельного участка, находящегося в государственной
собственности Нижегородской области, или государственная собственность на
который не разграничена, в аренду без проведения торгов**

Где можно ознакомиться с объектами, доступными для аренды?

Ознакомиться с объектами, доступными для аренды можно на сайте министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области в разделе ближайшие торги (<https://gosim-no.ru/>).

Могу ли я осуществить осмотр земельного участка, запросить о нем дополнительную информацию?

Самостоятельно получить информацию о местонахождении земельного участка, его характеристиках возможно на сайте публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru/>).

Публичная кадастровая карта (ПКК) – это онлайн сервис, который показывает на виртуальной интерактивной карте все объекты недвижимости, зарегистрированные в ЕГРН и земли, в отношении которых не проведен кадастровый учёт. Преимуществами такого сервиса являются:

возможность самостоятельного изучения рельефа местности, определения наличия водоёма, леса и других географических особенностей;

определения адреса земельного участка, в котором имеется заинтересованность; изучения инфраструктуры вблизи свободного участка.

Кто может заключить договор аренды земельного участка без проведения торгов?

Юридические лица в случаях, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления:

1) земельного участка юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента Российской Федерации;

2) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством Российской Федерации;

3) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации;

3.1) земельного участка юридическим лицам, принявшим на себя обязательство по завершению строительства объектов незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены, которые включены в реестр пострадавших граждан в соответствии с Федеральным законом 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", по завершению строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сведения о которых включены в единый реестр проблемных объектов в соответствии с указанным Федеральным законом, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более в одном ряду) в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации;

3.2) земельного участка застройщику, признанному в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" банкротом, для обеспечения исполнения обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов в соответствии с Федеральным законом 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" и права которых нарушены, в случае принятия арбитражным судом в отношении такого земельного участка мер по обеспечению требований кредиторов и интересов должника в соответствии с пунктом 1 статьи 201.3 Федерального закона от 26 октября 2002 года №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

3.3) земельного участка застройщику, признанному в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" банкротом, для передачи публично-правовой компании "Фонд развития территорий", принявшей на себя обязательства застройщика перед гражданами по завершению строительства многоквартирных домов или по выплате возмещения гражданам в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года №218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

4) земельного участка для выполнения международных обязательств Российской Федерации, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения;

5) земельного участка, образованного из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе предоставленного для комплексного развития территории, лицу, с которым был заключен договор аренды такого земельного участка.

Что необходимо для предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов?

1. Подать ходатайство о реализации инвестиционного проекта по строительству либо реконструкции объекта капитального строительства на Совет по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области. (в случае строительства).

Форма ходатайства и перечень необходимых документов размещены на сайте министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области <https://gosim-no.ru/> в разделе «Онлайн-сервисы/ Совет по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области/Подать заявку на Совет/Формы документов и инструкции по их заполнению для рассмотрения на Совете».

Для рассмотрения вопроса о предоставлении земельного участка без торгов в соответствии с пп.3 п.2 ст.39.6 Земельного кодекса Российской Федерации необходимо заполнить заявление о признании объекта (инвестиционного проекта) соответствующим критериям, установленным Законом Нижегородской области от 13 декабря 2005 года № 192-3 «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области», с перечнем документов, и приложить к ходатайству о реализации инвестиционного проекта.

Прием ходатайств осуществляется в канцелярии министерства по адресу: г. Нижний Новгород, Кремль, корпус 2, этаж 1, кабинет 3, телефон: +7 (831) 419-85-71, а также посредством почтовой связи по адресу: 603082, г. Нижний Новгород, Кремль, корпус 2.

2. Получить решение Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области о возможности предоставления запрашиваемого земельного участка без торгов (законодательно срок не регламентирован, ориентировочный срок составляет 40 р.дн, включает в себя: проведение экспертизы ходатайства о реализации инвестиционного проекта -7 р.дн., направление ходатайства и приложенных к нему документов в согласующие органы для получения заключения – 2 р.дн., подготовка заключения согласующими органами – 14 р.дн.; включение ходатайства в очередную повестку Совета, рассмотрение на Совете, подготовка решения Совета и регистрация решения – 17 р.дн.).

3. Исполнить поручения, прописанные в «дорожной карте» решения (при наличии таковых). При принятии положительного решения осуществляется подготовка «дорожной карты» с указанием мероприятий (сроков исполнения, ответственных лиц, органов), необходимых к исполнению для предоставления земельного участка.

«Дорожная карта» включает в себя перечень мероприятий, необходимых для исполнения инвестором, ОИВ, ОМС и иных органов в целях возможности предоставления земельного участка.

Поручения включают в себя мероприятия, предшествующие формированию границ земельного участка и поручения Порядка, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 15.02.2006 №46.

4. Получить утвержденную схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

После исполнения поручений, предшествующих формированию границ земельного участка, минимумом направляется запрос в минград для подготовки утвержденной схемы расположения земельного участка (в случае расположения запрашиваемого земельного участка на территории городских округов, Кстовского и Богородского муниципальных округов и земельных участков в собственности Нижегородской области). В случае расположения земельного участка на территории муниципальных округов (кроме Кстовского и Богородского муниципальных округов) минимумом направляет запрос в органы местного самоуправления соответствующего муниципального образования. Срок подготовки и утверждения схемы – 21 день. Утвержденная схема (комплект: схема границ земельного участка, приказ об утверждении схемы, файл .xml) представляется минградом и органом местного самоуправления в минимумом, которая направляется инвестору по электронной почте для проведения работ по межеванию земельного участка.

5. Получить распоряжение Губернатора Нижегородской области о признании масштабным инвестиционным проектом Нижегородской области инвестиционного

проекта либо о признании объекта социально-культурным или коммунально-бытовым.

Подготовка проекта распоряжения Губернатора Нижегородской области осуществляется в случае, если решением совета установлено соответствие объекта, инвестиционного проекта критериям, установленным законом Нижегородской области «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области», при условии исполнения мероприятий «дорожной карты» решения Совета, а также при наличии утвержденной схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Подготовка проекта распоряжения осуществляется министерством самостоятельно. После принятия распоряжение Губернатора Нижегородской области о признании инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом Нижегородской области или объекта социально-культурным или коммунально-бытовым направляется заявителю (инвестору) в срок 5 рабочих дней со дня принятия по адресу электронной почты, указанной в ходатайстве.

6. Подать заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка заявитель (инвестор) направляет в министерство лично, либо посредством почтовой связи на бумажном носителе, либо в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Адрес для личной передачи заявления: канцелярия министерства по адресу: г. Нижний Новгород, Кремль, корпус 2, этаж 1, кабинет 3, телефон: +7 (831) 419-85-71.

Почтовый адрес для направления заявления: 603082, г. Нижний Новгород, Кремль, корпус 2.

Адрес электронной почты: official@invest.kreml.nnov.ru.

Форма заявления с перечнем прилагаемых документов и инструкция по заполнению размещены на сайте министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области <https://gosim-no.ru/> в разделе «Онлайн-сервисы/ Типовые формы и перечни документов/ Формы документов и инструкции по их заполнению для рассмотрения на Совете/ Формы документов, заполняемых после рассмотрения на Совете».

Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка подается при наличии оснований, для предоставления земельного участка без торгов, т. е. когда принято распоряжение Губернатора Нижегородской области о признании инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом Нижегородской области или объекта социально-культурным или коммунально-бытовым.

7. Получить распоряжение Правительства Нижегородской области о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Срок принятия распоряжения о предварительном согласовании предоставления земельного участка для 2023 года установлен - 14 календарных дней.

Распоряжение Правительства Нижегородской области о предварительном согласовании предоставления земельного участка в течение 5 рабочих дней со дня

принятия направляется заявителю (инвестору) по адресу электронной почты, указанному в заявлении.

8. Осуществить мероприятия по межеванию и постановке земельного участка на государственный кадастровый учет.

Инвестором заключается договор с кадастровым инженером (юридическим лицом) на оказание услуг по межеванию и государственному кадастровому учету земельного участка. срок проведения данной процедуры не регламентирован, не более 2 лет (срок действия распоряжения о предварительном согласовании).

9. Подать заявление о предоставлении земельного участка без проведения торгов.

После постановки земельного участка на государственный кадастровый учет инвестором подается заявление на предоставление (возможно направление электронного вида заявление на электронную почту минимущества с последующим представлением оригинала). Бланк заявления и прилагаемые документы размещен на сайте минимущества <https://gosim-no.ru/pages/podat-zaiavku-na-sovet>.

Форма заявления и перечень необходимых документов размещены на сайте министерства <https://gosim-no.ru> в разделе *Онлайн-сервисы/ Совет по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области/ Подать заявку на Совет/ Формы документов и инструкции по их заполнению для рассмотрения на Совете/ Формы документов, заполняемых после рассмотрения на Совете/Заявление о предоставлении земельного участка без торгов*, <https://gosim-no.ru/pages/podat-zaiavku-na-sovet>.

В срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка министерство рассматривает поступившее заявление, проверяет наличие или отсутствие оснований, предусмотренных статьей 39.16 Земельного кодекса РФ.

10. Получить проект инвестиционного соглашения и договора аренды земельного участка, подписать и вернуть подписанные экземпляры.

После подготовки проекта инвестиционного соглашения, сотрудники сектора подготовки соглашений министерства оповещают заявителя по контактными телефонам, указанным в заявлении. Передача проекта возможна следующими способами: лично директору без доверенности, представителю по доверенности, почтовым отправлением.

11. Получить один экземпляр инвестиционного соглашения и зарегистрированного договора аренды земельного участка.

12. Получить градостроительный план земельного участка с ТУ.

После направления инвестором заявления о предоставлении земельного участка минимуществом готовится запрос в минград/ОМС для подготовки градостроительного плана земельного участка, срок подготовки – 21 день, после получения которого минимуществом электронный вид документа направляется инвестору по электронной почте, бумажный вид выдается инвестору при необходимости.

Можно ли получить земельный участок в аренду посредством проведения торгов?

Да, возможно, согласно пункту [1 статьи 39.6 ЗК РФ](#).

Проведение аукциона, а также образование земельного участка для предоставления его в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе

заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица.

Имеются ли преимущественные условия для заключения договора аренды земельного участка, без проведения торгов?

Земельные участки могут быть предоставлены в аренду без проведения торгов в случаях, установленных пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ. Иные случаи заключения договоров аренды земельных участков без проведения торгов не установлены.

Рассмотрение заявлений о предоставлении земельного участка осуществляется в порядке их поступления.

Регламентирующие документы:

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) (<https://base.garant.ru/>).