

## **Утверждены правила, связанные с комплексным развитием земель**

**Разработан порядок включения земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур в границы территорий, подлежащих комплексному развитию. Так, в минувшую субботу вступило в силу новое постановление Правительства России. Эксперты Федеральной кадастровой палаты объясняют, что оно привнесло.**

До этого момента в части 3.1 статьи 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации было указано, что по разрешению властей в границы территорий, подлежащих комплексному развитию, можно включить дополнительные земельные участки, чтобы разместить объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур. Однако правил, как согласовывать включение земельных участков, разработано не было. 29 августа 2020 года вступил в силу документ, определяющий порядок выдачи разрешения на это.

### **СПРАВОЧНО**

Речь идет о постановлении Правительства Российской Федерации от 19.08.2020 № 1260 «Об утверждении Правил согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур».

Согласно правилам, правообладатель может инициировать включение своего земельного участка в границы территории комплексного развития или прилегающей части земли, находящейся в собственности государства. Присоединяемые земельные участки не должны иметь обременений правами третьих лиц.

Приведем пример: некто приобретает земельный участок для постройки детского сада. Чтобы родителям было удобно привозить и забирать детей, нужно от шоссе построить дорогу к детскому саду. Для этого нужно получить в пользование через органы власти смежные с территорией детского сада участки земли, где расположится такой проезд. В проекте могут принять участие несколько владельцев земельных участков.

**Согласно правилам, этапы согласования проекта выглядят так:**

**1. Правообладатель => орган, уполномоченный на заключение договора о комплексном развитии. Чтобы согласовать включение земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, последнему следует обратиться в орган местного самоуправления, уполномоченному на заключение договора о таком развитии.** Обязательно понадобится заявление, проект договора и документация по планировке указанной территории, подготовленные правообладателями земельных участков.

Если земельный участок для строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур предоставляется лицу, заключившему договор о комплексном развитии территории, договор аренды земельного участка заключается без проведения торгов (ч. 8 ст. 46.9 ГрК Российской Федерации, подпункт 13.3 пункта 2 статьи 39.6 ЗК Российской Федерации).

Когда комплексное развитие территории проводят два и более правообладателя, им нужно заключить соглашение, которое разграничит их обязанности в этом процессе. Его необходимо будет также приложить к заявлению. Это соглашение предусмотрено ч. 4 ст. 46.9 ГрК Российской Федерации.

**2. Орган, уполномоченный на заключение договора о комплексном развитии => орган государственной власти или орган местного самоуправления, занимающиеся предоставлением земельных участков.** В течение 5 рабочих дней со дня поступления заявления уполномоченный орган направляет полученный пакет документов в орган государственной власти или орган местного самоуправления,

занимающиеся предоставлением земельных участков, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности.

**3. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, занимающиеся предоставлением земельных участков => орган, уполномоченный на заключение договора о комплексном развитии.** В свою очередь, орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение 20 рабочих дней уведомляют уполномоченные органы о согласовании либо об отказе в согласовании. Уведомление об отказе в согласовании должно быть обоснованным.

**4. Орган, уполномоченный на заключение договора о комплексном развитии => правообладатель.** О принятом решении уполномоченный орган уведомляет правообладателя способом, указанным в заявлении.

После устранения обстоятельств, послуживших основанием для отказа, заявитель может повторно обратиться в уполномоченный орган.

Утвержденные правила включения земельных участков для размещения объектов определенных инфраструктур в границы территорий, подлежащих комплексному развитию, заполнили пробел в земельном законодательстве и позволят более эффективно управлять земельными ресурсами.