

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации

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 пункте 4 статьи 11⁸ после слов «не установлено» дополнить словами «настоящим Кодексом,»;

2) пункт 1 статьи 35 дополнить предложениями следующего содержания: «Площадь такой части в случае если находящееся в частной собственности здание, сооружение расположено на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, определяется по правилам, предусмотренным пунктом 16 статьи 39²⁰ настоящего Кодекса. В указанном случае переход права собственности на здание, сооружение допускается только в случае

образования земельного участка, соответствующего требованиям, предусмотренным пунктом 16 статьи 39²⁰ настоящего Кодекса, за исключением случаев если переход права собственности на здание, сооружение осуществляется в силу прямого указания закона.»;

3) статью 39⁸ дополнить пунктами 19 - 21:

«19. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предназначенного для строительства одного многоквартирного дома должен в качестве существенного условия содержать условие о том, что данный договор аренды прекращает свое действие без заключения каких-либо соглашений между сторонами данного договора с момента первой государственной регистрации права собственности на помещение в таком многоквартирном доме, если иное не предусмотрено настоящим пунктом. В случае если для строительства указанного многоквартирного дома земельный участок, являющийся предметом договора аренды, был образован в границах, не соответствующих местоположению границ, в которых земельный участок должен быть образован для целей его перехода в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с жилищным законодательством, стороны такого договора не позднее чем в течение одного месяца со дня первой государственной регистрации

права собственности на помещение в таком многоквартирном доме обязаны заключить соглашение о расторжении указанного договора для дальнейшего образования в соответствии с земельным законодательством земельного участка в указанных границах из исходного земельного участка, за исключением случая, указанного в пункте 20 настоящей статьи.

20. В случае если для строительства многоквартирного дома земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, являющийся предметом договора аренды, был образован в границах, не соответствующих местоположению границ, в которых земельный участок должен быть образован для целей его перехода в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с жилищным законодательством, и при этом арендатор такого земельного участка имеет намерение воспользоваться предусмотренным пунктом 4 статьи 11⁸ настоящего Кодекса правом на предоставление без проведения торгов не занятого таким многоквартирным домом земельного участка, образованного в результате раздела исходного земельного участка, предоставленного в аренду, арендатор не позднее чем в течение одного месяца со дня осуществления государственной регистрации, указанной в пункте 19 настоящей статьи, направляет в

уполномоченный орган заявление и документы, которые в соответствии с настоящим Кодексом требуются для предоставления без проведения торгов указанного образуемого земельного участка. При этом арендатор исходного земельного участка не имеет право на предоставление в соответствии с пунктом 4 статьи 11⁸ настоящего Кодекса земельного участка, занятого многоквартирным домом.

21. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предназначенного для строительства нескольких многоквартирных домов должен в качестве существенного условия содержать условие о разделе данного земельного участка, который осуществляется после первой государственной регистрации права собственности на помещение в одном из указанных многоквартирных домов с целью образования земельных участков в границах, в которых данные земельные участки переходят в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с жилищным законодательством. Раздел указанного земельного участка осуществляется по правилам, предусмотренным пунктом 20 настоящей статьи.»;

4) статью 39¹⁶ дополнить подпунктом 27 следующего содержания:

«27) с заявлением о предоставлении в собственность земельного

участка обратилось лицо, указанное в статье 39²⁰ настоящего Кодекса, и при этом данный земельный участок не соответствует критериям, предусмотренным пунктами 15 и 16 статьи 39²⁰ настоящего Кодекса.».

5) статью 39²⁰ дополнить пунктами 14 - 17 следующего содержания:

«14. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность за плату собственникам зданий, сооружений, помещений в них с учетом особенностей, предусмотренных пунктами 15 и 16 настоящей статьи.

15. Собственникам зданий, сооружений, помещений в них в соответствии с настоящей статьей может быть предоставлен в собственность за плату земельный участок, который необходим для использования данных зданий, сооружений, в соответствии с критериями, предусмотренными настоящей статьей.

16. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, при предоставлении земельного участка в собственность за плату в соответствии с настоящей статьей считается необходимым для использования здания, сооружения, в случае если площадь застройки зданий, сооружений составляет десять и более процентов площади земельного участка, а в отношении земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного

строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, пять и более процентов.

17. В случае если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здания, сооружения образован в границах, в которых он в соответствии с пунктом 16 настоящей статьи не считается необходимым для использования таких зданий, сооружений для целей предоставления земельного участка в соответствии с настоящей статьей может осуществляться преобразование исходного земельного участка в соответствии с главами V¹, V⁴ настоящего Кодекса.».

Статья 2

Внести в пункт 1¹ статьи 25 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400) изменение, дополнив предложением следующего содержания: «В случае если в соответствии с земельным законодательством осуществляется раздел предоставленного в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен один или несколько многоквартирных домов для целей образования земельного участка в границах, в которых он в

соответствии с жилищным законодательством переходит в собственность собственников помещений в многоквартирном доме указанная регистрационная запись погашается в отношении земельного участка одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета образуемого (образуемых) земельного участка (земельных участков), на котором (на которых) расположен многоквартирный дом. Предусмотренный настоящим абзацем залог на такие образуемые земельные участки не возникает.».

Статья 3

Внести в статью 40 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344) следующие изменения:

1) первое предложение части 5 дополнить словами «, а также государственная регистрация прекращения прав, ограничений и обременений прав на данный земельный участок».

Статья 4

Заключенные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона договоры аренды находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, предназначенных для строительства многоквартирных домов, подлежат приведению в

соответствие с настоящим Федеральным законом в течение одного года со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.