

# ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

## Указ Мэра Москвы от 5 апреля 2002 г. N 20-УМ "Об основах регулирования земельных отношений в городе Москве"

В целях реализации на территории города Москвы Земельного кодекса Российской Федерации, конституционного права жителей Москвы на благоприятную окружающую среду, использования городских земель согласно их основному целевому назначению для застройки и развития города и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, предусматривающим в качестве инструмента создания благоприятной среды жизнедеятельности градостроительное планирование развития территории:

1. Установить, что:

1.1. Отчуждению не подлежат находящиеся в государственной собственности земельные участки:

- изъятые из оборота по основаниям, установленным статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации;

- ограниченные в обороте, за исключением случаев, установленных федеральным законом;

- зарезервированные для государственных и муниципальных нужд;

- земли общего пользования: земли транспортных магистралей, улицы, площади, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы, пляжи в соответствии с перечнем, установленным законом города Москвы;

- земельные участки, занятые объектами, не подлежащими отчуждению в соответствии со статьей 21 Устава города Москвы;

- земельные участки, использование которых, а также расположенных на них зданий, строений, сооружений или их частей, не соответствует установленному градостроительному регламенту, строительным, экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным и иным правилам и нормативам;

- земельные участки в составе земель, предусмотренных Генеральным планом развития города Москвы для использования в государственных или общественных интересах;

- земельные участки, под которыми проходят магистральные подземные инженерные коммуникации.

1.2. Градостроительные регламенты в соответствии со статьей 85 Земельного кодекса Российской Федерации являются обязательными для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, независимо от форм собственности и иных прав, и определяют основу правового режима земельных участков, в том числе при принятии решения о приватизации.

1.3. Обременения, в том числе сервитуты, установленные в соответствии с законодательством в отношении земельных участков, являются обязательными для всех собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов таких земельных участков.

1.4. Граждане имеют право в соответствии со статьями 20 и 21 Земельного кодекса Российской Федерации бесплатно приобрести в собственность не более одного земельного участка, находящегося в их постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1.1 настоящего указа. Размер и границы земельных участков, приобретаемых в собственность, определяются на основании документов, удостоверяющих право постоянного (бессрочного) пользования или право пожизненного наследуемого владения ими.

1.5. В существующей застройке при формировании кондоминиума в его состав включается земельный участок, занимаемый зданием и необходимый для его эксплуатации и обслуживания, который передается в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно в порядке и на условиях, определенных Федеральным законом от 15.06.96 N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" в соответствии с градостроительными нормативами и правилами. Размер и границы земельного участка определяются в соответствии с проектами межевания территории, разрабатываемыми на жилой квартал в целом.

1.6. Для нового строительства жилых зданий с целью создания кондоминиумов земельные участки предоставляются в порядке, устанавливаемом Правительством Москвы в соответствии с федеральными и городскими нормативными правовыми актами, градостроительными нормативами и правилами, разработанной градостроительной документацией, градостроительными регламентами.

1.7. Планы, определяющие границы земельных участков, отчуждаемых из государственной собственности, при приватизации зданий (строений или сооружений) разрабатываются на основании проектов межевания территории с учетом исторических границ землевладений в порядке, устанавливаемом Правительством Москвы.

1.8. При приватизации зданий, строений, сооружений цена выкупа отчуждаемых одновременно с этими объектами недвижимости земельных участков принимается равной тридцатикратному размеру ставки земельного налога для соответствующей территории города за единицу площади.

1.9. Собственникам зданий, строений, сооружений земельные участки предоставляются исходя из условий соответствия фактического использования участка, параметров расположенных на нем объектов недвижимости градостроительным регламентам, разработанной на основе Генерального плана развития города Москвы на период до 2020 года и утвержденной градостроительной документации, установленных особых условий в охранных и санитарно-защитных зонах, особых условий охраны окружающей среды, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов; соблюдения требований строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

2. Председателю Объединенной комиссии по реализации на территории города Москвы Земельного кодекса Российской Федерации Толкачеву О.М. обеспечить разработку необходимых для выполнения настоящего указа нормативных правовых актов.

3. Настоящий указ вступает в силу через десять дней после официального опубликования и действует до вступления в силу закона города Москвы, регулирующего земельные отношения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

4. Контроль за выполнением настоящего указа возложить на первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Толкачева О.М.

Мэр Москвы Ю.М.Лужков

**Постановление правительства Москвы от 31 марта 1992 г. N 174а  
"О ходе реализации мероприятий по земельной реформе в г. Москве"  
(с изменениями от 30 декабря 1993 г., 23 июня 1997 г.,  
22 декабря 1998 г.)**

*Об основах регулирования земельных отношений в г. Москве см. Указ Мэра Москвы от 5 апреля 2002 г. N 20-УМ*

Правительство Москвы отмечает, что в системе управления городским хозяйством в основном сформирован механизм регулирования земельных отношений, возникших в ходе проведения земельной реформы.

Для обеспечения проведения земельной политики и земельной реформы совместным постановлением правительства Москвы и Госкомзема РСФСР от 15.10.91 г. N 126-2 создан Московский земельный комитет, утверждено положение о Москомземе.

*Постановлением правительства Москвы и Госкомзема от 19 ноября 1991 г. N 191-2-18/2331 было утверждено Положение о Московском земельном комитете, которое утратило силу согласно распоряжению мэра Москвы от 21 июля 1993 г. N 442-РМ-1.*

*В настоящий момент действует Положение о Московском земельном комитете, утвержденное распоряжением Мэра Москвы и Госкомзема РФ от 7 октября 1996 г. N 371/1-РМ-1-30/1967*

На основании земельного законодательства и утвержденной "Программы правительства Москвы на 1992 г." Москомземом с участием Москомархитектуры и других заинтересованных организаций подготовлены и утверждены временные городские нормативные акты, связанные с порядком рассмотрения вопросов землепользования, предоставления и изъятия земель, об аренде земли в г. Москве. Разработаны предложения по базовым ставкам платежей за землю, определены 69 территориально-экономических оценочных зон города.

Вместе с тем реализация земельной реформы, выполнение Закона Российской Федерации "О плате за землю" осуществляются недостаточными темпами из-за отсутствия ряда нормативных документов.

В целях ускорения перехода к экономико-правовому регулированию земельных отношений, рациональному использованию земельных ресурсов и охраны земель правительство Москвы постановляет:

1. Собственники, а также землевладельцы и землепользователи, наделенные правом пользования землей в соответствии с решениями бывшего Мосгорисполкома или правительства Москвы (кроме арендаторов земли, заключивших с правительством Москвы договор аренды), до подтверждения права, границ и условий пользования землей облагаются ежегодным земельным налогом.

За земли, переданные юридическим и физическим лицам в аренду по договору с правительством Москвы (или по его поручению - органом исполнительной власти), взимается арендная плата.

2. Возложить на Государственную налоговую инспекцию по г. Москве (Черник Д. Г.) контроль за своевременным и полным поступлением земельных платежей (п. 1).

3. Утвердить программу работ по реализации земельной реформы в г. Москве (приложение 1).

4. Согласиться с предложением префектов, Москомархитектуры и Москомзема о разграничении полномочий между правительством Москвы и администрациями округов в вопросах градостроительства и регулирования землепользования в соответствии с приложением 2.

5. Утвердить Схему разграничения земель Москвы, на территории которых решения о регулировании земельных отношений принимаются правительством Москвы или префектами административных округов (приложение 3).

6. В порядке эксперимента предоставить префектам право принятия решений по предоставлению земельных участков на территории административных округов, включая муниципальные районы, на основании утвержденных в правительстве Москвы Концепций социально-экономического и градостроительного развития административных округов, эскизных проектов застройки или проектов детальной планировки в соответствии с пп. 3 и 4.

*О порядке предоставления и изъятия земельных участков в г. Москве, решения по которым принимаются префектами административных округов, см. распоряжение премьер-министра правительства Москвы от 26 ноября 1992 г. N 2769-РП*

Поручить префектам обеспечить разработку Концепций социально-экономического и градостроительного развития административных округов.

7. Подтвердить утвержденное распоряжением вице-мэра Москвы от 31.01.92 г. N 51-РВМ временное положение о порядке предоставления и изъятия земель для объектов, решения по которым принимаются правительством Москвы.

8. Утвердить временный экспериментальный порядок предоставления и изъятия земельных участков и разрешений на проведение всех видов строительства, реконструкции, капитального ремонта, решения по которым принимаются префектами административных округов (приложение 4).

Префектам административных округов направлять в недельный срок после принятия решений о предоставлении земель соответствующие материалы (копии принятого решения, Градостроительного задания, материалов согласований) в Москомзем и Москомархитектуру для учета и контроля.

9. Установить, что обязательным условием при предоставлении префектами земельного участка является Градостроительное задание, разрабатываемое окружными организациями Москомархитектуры и план использования городских земель, разрабатываемый по заданиям окружных органов Москомзема.

Возложить персональную ответственность за принятые решения на префектов административных округов.

Москомзему обеспечивать постоянный контроль за предоставлением, своевременным освоением и использованием земель, а Москомархитектуре - за соблюдением градостроительных и архитектурных условий застройки. При наличии нарушений своевременно вносить в префектуры и правительство Москвы предложения об отмене принятых решений.

10. Установить, что подбор префектурами потенциальных инвесторов на строительство и реконструкцию объектов административных округов производится исключительно на конкурсной основе.

Поручить заместителям премьер-министра правительства Москвы Буравлеву К. Э. и Орджоникидзе И. Н. в десятидневный срок внести в правительство Москвы на утверждение Положение о конкурсах по выявлению инвесторов на строительство (реконструкцию) коммерческих объектов.

11. Одобрить основные направления "Временного положения о земельных платежах в г. Москве" (приложение 5).

Государственно-правовому управлению мэрии Москвы в трехдневный срок обеспечить выпуск распоряжения о земельных платежах.

12. Московскому земельному комитету:

12.1. Приступить с 30.03.92 г. к регистрации землепользователей в г. Москве с использованием разработанных материалов автоматизированного банка данных "Землепользование", ведению городской Книги записи государственных актов на землю, выдаче документов, удостоверяющих право на землю. Произвести перерегистрацию договоров аренды земли, заключенных Москомимуществом.

12.2. Подготовить в месячный срок и утвердить в правительстве Москвы мероприятия по материально-техническому обеспечению и социальному развитию Москомзема.

*Согласно постановлению Правительства Москвы от 22 декабря 1998 г. N 981 пункт 12.3 настоящего постановления исключен*

~~12.3. Сформировать протокольный отдел и соответствующее юридическо-правовое подразделение с целью подготовки и выпуска оформленных постановлений (распоряжений) о предварительном согласовании и предоставлении земель.~~

13. Установить, что средства, поступающие от взимания земельных платежей, распределяются в равных долях между городом и административными округами после перечисления установленной

части средств в федеральный бюджет и на обеспечение работ в г. Москве по проведению земельной реформы.

14. Москомимуществу прекратить подготовку, оформление, регистрацию и заключение договоров аренды земли и в недельный срок передать ранее заключенные договоры для перерегистрации в Москомзем.

15. Префектам административных округов обеспечить выделение служебных площадей, оргтехники, средств связи, финансирование работ по созданию оперативных карт землепользователей округа для территориальных органов Москомзема.

16. Поручить Государственно-правовому управлению мэрии Москвы обеспечить неукоснительное выполнение п. 3 постановления правительства Москвы и Госкомзема РСФСР от 19.11.91 г. N 191-2-18/2331, исключив случаи выпуска документов по вопросам землепользования без предварительной их проработки в Москомземе и Москомархитектуре.

17. Обязать Москомзем в 2-недельный срок после оформления постановлений (распоряжений) правительства Москвы на предоставление земельных участков направлять в Москомархитектуру копии указанных документов для учета в работе.

18. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителей премьера правительства Москвы Ресина В.И. в целом и Буравлева К.Э., Орджоникидзе И.Н., Бакирова Э.А. по принадлежности.

Премьер правительства Москвы

Ю. М. Лужков

Приложение N 1. Программа работ по реализации земельной реформы в г. Москве на 1992 год
Приложение N 2. Временное положение о разграничении полномочий между правительством Москвы и администрациями округов в вопросах градостроительства и регулирования землепользования
Приложение N 4. Временный порядок предоставления и изъятия земельных участков и разрешения проведения всех видов строительства, реконструкции и капитального ремонта зданий и сооружений, решения по которым принимают префекты административных округов
Приложение N 5. Временное положение о земельных платежах в городе Москве

**Приложение N 2**  
**к постановлению правительства Москвы**  
**от 31 марта 1992 г. N 174а**

**Временное положение**  
**о разграничении полномочий между правительством**  
**Москвы и администрациями округов в вопросах**  
**градостроительства и регулирования землепользования**

1. Правительство Москвы принимает решение о предоставлении и изъятии земельных участков, проведении всех видов строительства, реконструкции, капитального ремонта (кроме жилых домов) зданий в пределах следующих территорий:

- 1.1. Основные улицы и площади с застройкой, формирующей фронт улиц и ансамбли площадей.
- 1.2. Территории размещения объектов государственного управления Российской Федерации и г. Москвы, объектов специального назначения международных комплексов.
- 1.3. Территории промышленно-производственных зон, подлежащих ликвидации или предусмотренных к реконструкции с изменением функций.
- 1.4. Территории общегородских транспортных сооружений (железнодорожных вокзалов и станций, станций и депо метрополитена, аэровокзалов и междугородных автобусных станций).
- 1.5. Территории головных объектов инженерного оборудования города.
- 1.6. Территории существующих и перспективных технических зон инженерных и транспортных коммуникаций, зон красных линий.
- 1.7. Охранные зоны объектов природного комплекса города, водоохранные зоны, памятники природы, ландшафтной и парковой архитектуры.
- 1.8. Охранные зоны памятников архитектуры.
- 1.9. Территории, обеспечивающие городскую программу массового муниципального жилищного строительства.
- 1.10. Территории, находящиеся в исключительном ведении правительства г. Москвы.

2. Префекты административных округов принимают решение о предоставлении и изъятии земельных участков, проведении всех видов строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий и сооружений на территориях, за исключением перечисленных в п. 1.

*Полномочия префектов административных округов расширены постановлением правительства Москвы от 30 ноября 1993 года N 1096*

**Приложение N 4**  
**к постановлению правительства Москвы**  
**от 31 марта 1992 г. N 174а**

**Временный порядок**  
**предоставления и изъятия земельных участков и разрешения проведения**  
**всех видов строительства, реконструкции и капитального ремонта зданий**  
**и сооружений, решения по которым принимают префекты**  
**административных округов**  
**(с изменениями от 23 июня 1997 г.)**

1. Инвесторы обращаются с предложением в префектуру административного округа.
2. Префектура исключительно на конкурсной основе определяет инвестора на проведение строительства, капитального ремонта, реконструкции в соответствии с утвержденной правительством Москвы концепцией развития территории, проектом детальной планировки или эскизным проектом застройки.
3. После определения инвестора префектурой АПУ административного округа по договору с заказчиком оформляет Градостроительное задание, согласованное с территориальной градостроительной организацией.
4. По Градостроительному заданию АПУ префектом административного округа принимается решение о резервировании земельного участка на период проведения проектно-исследовательских работ, подготовленное территориальным управлением Москомзема.
5. На основании согласованной и утвержденной проектной документации префект административного округа принимает решение о предоставлении земельного участка, подготовленное территориальным управлением Москомзема.
6. После принятия решений префекты в недельный срок направляют соответствующие документы /копии решений, Градостроительного задания и материалы согласований/ в Москомархитектуру и Москомзем для учета и контроля.
7. При необходимости оформления постановления /распоряжения/ правительства Москвы на размещение объекта подготовку Градостроительного задания осуществляет Москомархитектура, а порядок прохождения документации обеспечивается в соответствии с распоряжением вице-мэра Москвы от 31.01.92 г. N 51-РВМ "О порядке предоставления и изъятия земель в г. Москве" и утвержденным Положением о конкурсах.

участков в собственность гражданам для жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, а также садоводства и огородничества производится исходя из ставки земельного налога для этой категории плательщиков.

**V. Порядок зачисления и распределения средств от платы за землю**

*О порядке зачисления арендной платы за землю см. распоряжение Мэра Москвы от 20 июля 2000 г. N 776-РМ*

*Согласно распоряжению Мэра Москвы от 23 июня 1997 г. N 492-РМ пункты 24, 25 настоящего приложения утратили силу в части арендной платы*

24. Все платежи за землю в г. Москве зачисляются на специальный бюджетный счет, открываемый Департаментом финансов правительства Москвы.
25. Доля в размере 10% от суммы земельных платежей перечисляется ежегодно равными долями на специальный бюджетный счет Российской Федерации не позднее 15 октября и 15 декабря соответственно. В случае неуплаты средств в установленный срок городу начисляется пеня в размере 0,2% неперечисленных сумм за каждый день просрочки.

**Распоряжение вице-мэра Москвы от 31 января 1992 г. N 51-РВМ**  
**"О порядке предоставления и изъятия земель в г. Москве"**

(с изменениями от 7 августа 1996 г., 26 августа 1998 г.)

*Настоящее распоряжение было дополнено распоряжением вице-мэра Москвы от 3 марта 1992 г. N 111-РВМ*

*Об основах регулирования земельных отношений в г. Москве см. Указ Мэра Москвы от 5 апреля 2002 г. N 20-УМ*

В целях ускорения работ по проведению в г. Москве земельной реформы, и в соответствии с Земельным кодексом РСФСР:

1. Утвердить Временное положение о порядке предоставления и изъятия земель в г. Москве (приложение 1).

2. Поручить государственно-правовому отделу с 01.02.92 г. принимать к рассмотрению проекты постановлений (распоряжений) правительства Москвы о предварительном согласовании и предоставлении земельных участков по представлению Московского земельного комитета (Москомзема) в строгом соответствии с п. 2 Указа Президента Российской Федерации от 27.12.91 г. "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР" (п. 2) и Временным положением (п. 1).

*Распоряжением мэра Москвы от 26 апреля 1993 г. N 499-РМ в течение 1993 г. действие первого абзаца пункта 3 настоящего распоряжения на территории Северного, Северо-Западного и Западного административных округов было приостановлено*

3. Ввести в действие с 01.02.92 г. Акт резервирования земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ в целях обеспечения Москомземом контроля за соблюдением действующего земельного законодательства при размещении, строительстве, реконструкции, расширении объектов промышленного и иного назначения (приложение 2).

Ранее установленный порядок выдачи всех видов разрешительных писем упразднить.

4. Обязать городские и ведомственные организации, осуществляющие экспертизу и согласование проектов, с 01.02.92 г. принимать к рассмотрению все виды проектно-сметной документации только при наличии Акта резервирования земельного участка, выданного Москомземом (п. 3).

5. До приведения действующих в г. Москве актов по вопросам регулирования земельных отношений в соответствие с настоящим распоряжением применять их лишь в части, не противоречащей настоящему распоряжению.

6. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя премьера правительства Москвы Ресина В.И.

Вице-мэр Москвы

Ю.М.Лужков

**Приложение 1**  
к распоряжению вице-мэра  
от 31 января 1992 г. N 51-РВМ

**Временное положение**  
**о порядке предоставления и изъятия земель в г. Москве**  
**(с изменениями от 7 августа 1996 г., 26 августа 1998 г.)**

Раздел 1. Порядок предоставления земель

Раздел 2. Порядок изъятия земель

1. В соответствии с Земельным кодексом РСФСР и Указами Президента РСФСР от 28.08.91 г. N 96 "О полномочиях органов исполнительной власти г. Москвы" и от 29.12.91 г. "О дополнительных полномочиях органов управления г. Москвы на период проведения радикальной экономической реформы" предоставление в пользование и изъятие земель в г. Москве производится постановлениями правительства Москвы на основании Генерального плана города, проектов детальной планировки, проектов планировки и застройки территории.

2. Земельные участки предоставляются предприятиям, учреждениям, организациям, ассоциациям, акционерным обществам, совместным предприятиям, другим отечественным и иностранным юридическим лицам, отечественным и иностранным гражданам:

- в пожизненное наследуемое владение гражданам Российской Федерации или группам граждан Российской Федерации, совместно владеющим жилым домом на правах собственности, с выдачей Государственного акта на право владения землей;

- в пользование (на правах аренды) юридическим лицам и гражданам, с заключением Договора аренды. Пользование землей может быть краткосрочным - до пяти лет и долгосрочным - до пятидесяти лет.

*См. порядок предоставления в аренду участков земель г.Москвы, утвержденный решением одиннадцатой сессии Моссовета от 12 октября 1992 г.*

3. Предоставление земельных участков в собственность, владение, пользование оформляется постановлениями правительства Москвы - по объектам республиканского, межрегионального, городского значения, для строительства новых и расширения (реконструкции) действующих объектов и постановлениями префектур - по объектам развития инфраструктуры административных округов - по согласованию с территориальными органами правительства Москвы при обязательном утверждении Москомархитектурой градостроительного задания со сроками его действия.

**Примечание:** перечень объектов, размещаемых постановлениями префектур, подлежит уточнению.

*О разграничении полномочий между правительством Москвы и префектурами административных округов в вопросах градостроительства и регулирования землепользования см. Временное положение, утвержденное постановлением правительства Москвы от 31 марта 1992 г. N 174а*

4. Предоставление земель в г. Москве производится в две стадии:

- предварительное согласование места размещения объекта (расширения, реконструкции), являющееся основанием для проведения проектно-изыскательских работ;

- предоставление земельного участка в собственность, владение, пользование (расширение производства работ), на основании утвержденного проекта.

5. Землевладение и пользование земельными участками в г. Москве являются платными. Плата за городские земли взимается в форме земельного налога или арендной платы в соответствии с законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

*Распоряжением Мэра Москвы от 25 сентября 1998 г. N 980-РМ утвержден порядок определения размера арендной платы за землю в г.Москве*

**Примечание:** За нарушение земельного законодательства, выразившееся в самовольном захвате земельных участков, самовольном строительстве, захлалнении и загрязнении земель, порче и уничтожении плодородного слоя почвы, нарушении сроков возврата временно занимаемых земель и других случаях, предусмотренных ст. 125 Земельного кодекса РСФСР, виновные юридические лица и граждане подвергаются штрафу, налагаемому Московским земельным Комитетом (Москомземом) и его территориальными органами, и несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **Раздел 1. Порядок предоставления земель**

1. Предприятия, учреждения, организации ("заказчики"), заинтересованные в строительстве (реконструкции, реставрации) объекта, обращаются в правительство Москвы с ходатайством о предоставлении земельного участка (разрешении реконструкции, реставрации).

В заявке должны быть указаны: цель и сроки использования земельного участка, вид и объем предполагаемого строительства, примерная площадь участка.

**Примечание:** необходимость предварительного обоснования и проработки места размещения объекта до обращения в правительство Москвы (стадийность выполнения планировочных работ, концепции или эскизного проекта по прямому договору заказчика с проектными организациями) определяет Москомархитектура.

2. По поручению правительства Москвы Комиссия по рассмотрению вопросов земельных отношений и градостроительного регулирования (в дальнейшем Комиссия) принимает принципиальное решение о целесообразности намечаемого строительства.

Решение Комиссии является основанием для дальнейшей проработки и подготовки градостроительного задания.

Заказчик информируется о принятом решении выпиской из протокола в 2-дневный срок с момента его принятия.

**Примечание:** земельные участки, представляющие по решению Комиссии интерес с точки зрения их коммерческого использования, выставляются Москомземом на конкурс (аукцион) на основании градостроительного задания Москомархитектуры. Москомархитектура определяет также

необходимость проведения конкурса на лучшее архитектурно-планировочное решение наиболее крупных и важных в градостроительном и социальном плане комплексов (объектов);

- сроки действия градостроительного задания устанавливаются и продлеваются Москомархитектурой.

3. При необходимости Комиссия направляет поручения соответствующим службам правительства Москвы о проверке кредитоспособности как отечественных, так и иностранных инвесторов.

4. В случае соответствия намечаемого строительства Генеральному плану города, проектам планировки и застройки Комиссия поручает заказчику в недельный срок представить в Москомархитектуру исходные данные о намечаемом строительстве (реконструкции, реставрации) для подготовки в 3-недельный срок Градостроительного задания (эскиз N 1, согласованный с отделом подземных сооружений Мосгоргеотреста, префектурой, а при необходимости - с другими заинтересованными организациями; градостроительное заключение, с указанием стадии проектирования).

5. После получения от Москомархитектуры градостроительного задания, заказчик направляет согласованный с префектурой материал в Москомзем для подготовки в недельный срок проекта постановления (распоряжения) правительства Москвы (префектуры) о предварительном согласовании места размещения объекта или предоставлении земли (разрешении реконструкции, реставрации). Москомзем обеспечивает оформление и выпуск постановлений.

**Примечание:** В случае непредставления заказчиком в Москомархитектуру в недельный срок исходных данных на строительство (реконструкцию, реставрацию), заявка аннулируется;

- согласования с префектурой, а при необходимости с другими заинтересованными организациями, обеспечиваются заказчиком;

- срок выдачи согласований префектурами или другими заинтересованными организациями не должен превышать 7 дней. В случае нарушения установленного срока материалы считаются согласованными;

- финансирование работ по подготовке градостроительного задания производится за счет средств, поступающих от платежей за землю, с последующей компенсацией заказчиком.

6. В случае наличия предварительных проработок или необходимых согласований предоставление земельных участков производится в одну стадию по представлению заказчиком градостроительного задания.

*Согласно распоряжению Мэра Москвы от 7 августа 1996 г. N 192/1-PM пункт п.7 приложения N 1 к настоящему распоряжению утратил силу*

~~7. Проект постановления (распоряжения) правительства Москвы о предварительном согласовании места размещения объекта (I стадия) и предоставлении земельного участка (разрешение реконструкции, реставрации) (II стадия) должен содержать следующие данные:~~

~~- условия, порядок, размеры площадей и компенсаций, в случае изъятия участка у прежнего землепользователя, в том числе обязательства заказчика в отношении сноса находящихся на участке строений и переселения проживающих в них граждан (I, II стадии);~~

~~- адрес предоставляемого участка (I, II стадии);~~

~~- площадь участка (I, II стадии);~~

~~- наименование юридического лица, которому предоставляется участок (I, II стадии);~~

~~- цель предоставления участка (I, II стадии);~~

~~- вид и сроки пользования (II стадия);~~

~~- сроки освоения участка: проектирование (I стадия) и строительство (II стадия);~~

~~- указание на получение в Москомземе Государственного акта либо заключения Договора аренды земли (II стадия);~~

~~- градостроительные и экономико-правовые условия землепользования, на которых предварительно согласовывается (I стадия) или предоставляется участок (II стадия);~~

~~- условия и порядок использования подземного пространства (I стадия).~~

~~Примечание: эскиз размещения объекта, выполняемый Москомархитектурой, является приложением к проекту постановления (распоряжения) правительства Москвы.~~

8. После принятия правительством Москвы постановления (распоряжения) о предварительном согласовании места размещения объекта заказчик в недельный срок оформляет в Московском земельном комитете Акт резервирования земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ.

**Примечание:** ранее установленный порядок выдачи Главмосархитектурой (Москомархитектурой) всех видов разрешительных писем упраздняется:

- постановления (распоряжения) о предварительном согласовании и предоставлении земельных участков в обязательном порядке согласовываются Москомархитектурой.

Распоряжением мэра Москвы от 26 апреля 1993 г. N 499-PM в течение 1993 г. действие пункта 9 настоящего положения на территории Северного, Северо-Западного и Западного административных округов было приостановлено

9. Акт резервирования земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ (разрешении реконструкции, реставрации) должен содержать следующие данные:

- адрес участка;
- площадь участка;
- наименование заказчика;
- цель предоставления участка;
- вид права на землю и сроки пользования участком;
- стадия проектирования;
- сроки разработки проектной документации и освоения участка;
- штрафные санкции за срыв сроков проектирования и неосвоенного возврата, зарезервированного участка;
- срок действия разрешения;
- земельные платежи за резервирование участка;
- прочие условия.

Начисление платежей заказчику за резервирование земельного участка на период проведения проектно-изыскательских работ производится с момента принятия правительством Москвы постановления (распоряжения).

10. Земельные участки предоставляются постановлением правительства Москвы на основании разработанной и утвержденной проектно-сметной документации.

11. Заказчик обязан в месячный срок со дня получения постановления правительства Москвы о предоставлении земельного участка принять на свой баланс все находящиеся на предоставленном участке строения и сооружения, а также осуществлять до сноса их нормальную эксплуатацию и ремонт.

12. На основании постановления (распоряжения) правительства Москвы о предоставлении участка в собственность, пожизненное наследуемое владение, бессрочное (постоянное) пользование землей, Москомзем оформляет и выдает Государственный акт, а в случае предоставления земельного участка в долгосрочное, краткосрочное, временное пользование - заключают Договор аренды с указанием сроков строительства (освоения).

Распоряжением мэра Москвы от 5 сентября 1994 г. N 430-PM прекращено предоставление земельных участков на праве временного пользования

**Примечание:** в случае строительства, расширения, реконструкции, реставрации объектов на ранее предоставленном земельном участке производится весь цикл работ, предусмотренных пп. 2, 4, 5, 8, 9 и 12 настоящего Положения с последующим внесением изменений в документы, удостоверяющие права на землю.

Согласно распоряжению Мэра Москвы от 26 августа 1998 г. N 857-PM раздел 2 Временного положения утратил силу

## Раздел 2. Порядок изъятия земель

Изъятие земель в г. Москве производится для государственных, городских, общественных и иных нужд из всех земель, в чьем бы владении или пользовании они не находились. Правительство Москвы имеет право, в случае необходимости, изъять земельный участок или его часть во временное пользование на период строительства городских или местных сетей и коммуникаций с компенсацией ущерба землевладельцу, землепользователю.

1. Изъятие земель в г. Москве производится постановлением правительства Москвы.

В случае несогласия землевладельца, землепользователя с указанным постановлением, оно может быть обжаловано в десятидневный срок у мэра Москвы, а затем в суде, решение которого является окончательным.

Обжалование постановления правительства Москвы приостанавливает его исполнение.

2. Право владения, пользования земельными участками прекращается полностью или частично в случаях:

2.1. Добровольного отказа от земельного участка или его части.

2.2. Истечения срока, на который был представлен земельный участок.

2.3. Прекращения деятельности (ликвидации) предприятия, учреждения, организации.

2.4. Использования земли не по целевому назначению.

2.5. Нерационального использования земельного участка.

~~2.6. Использования земельного участка способами, приводящими к ухудшению экологической обстановки:~~

~~2.7. Неуплаты земельного налога в течение двух лет и непогашения задолженности в течение последующего одного года, а также арендной платы в сроки, установленные в договоре аренды:~~

~~2.8. Неосвоения в соответствии с разработанной и утвержденной проектно-сметной документацией в течение двух лет предоставленного земельного участка:~~

~~2.9. Перехода права собственности на строение, сооружение в дарственных, городских, общественных и иных нужд:~~

~~2.11. Пользования земельным участком с нарушением границ, определенных документами, удостоверяющими право на землю:~~

**Приложение 2  
к распоряжению вице-мэра  
от 31 января 1992 г. N 51-РВМ**

**Московский Земельный комитет  
Объединение регулирования землепользования**

**Акт  
резервирования земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ по  
размещению и строительству**

Акт выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(реквизиты заказчика, застройщика)

Адрес и характеристика участка \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(административный округ, улица, строения)

площадь участка \_\_\_\_\_

цель использования участка \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

К постановлению правительства

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

стадия проектирования и сроки разработки проектной документации и освое-  
ния участка \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

исчисление платежей за резервирование участка \_\_\_\_\_

срок действия настоящего акта \_\_\_\_\_

Начальник управления (Ф. И. О.)

**Распоряжение Мэра Москвы от 26 августа 1998 г. N 857-РМ  
"О порядке изъятия в г. Москве земельных участков и возмещении при этом причиненных  
убытков"  
(с изменениями от 19 ноября 1999 г., 11 мая 2001 г.)**

*Указом Мэра Москвы от 4 октября 2002 г. N 41-УМ настоящее распоряжение признано утратившим силу*

В целях дальнейшего совершенствования порядка изъятия в г. Москве земельных участков и возмещения при этом причиненных убытков:

1. Утвердить Положение о порядке изъятия в г. Москве земельных участков для государственных и муниципальных (городских) нужд (приложение 1) и Положение о порядке возмещения в г. Москве убытков, причиненных изъятием земельных участков для государственных, муниципальных (городских) и других нужд (приложение 2).

2. В связи с выходом настоящего распоряжения считать утратившими силу:  
распоряжение Мэра Москвы от 7 декабря 1993 года N 705-РМ "О порядке изъятия в г. Москве земельных участков и возмещении при этом причиненных убытков";

раздел 2 "Порядок изъятия земель" Временного положения о порядке предоставления и изъятия земель в г. Москве, утвержденного распоряжением Вице-мэра Москвы от 31 января 1992 года N 51-РВМ "О порядке предоставления и изъятия земель в г. Москве".

3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя Премьера Правительства Москвы Ресина В.И.

Мэр Москвы

Ю.М.Лужков

**Приложение 1  
к распоряжению Мэра Москвы  
от 26 августа 1998 г. N 857-РМ**

**Положение  
о порядке изъятия в г. Москве земельных участков для государственных и муниципальных  
(городских) нужд**

1. Земельные участки, находящиеся в пожизненном наследуемом владении граждан, постоянном (бессрочном) и срочном пользовании, аренде (субаренде) у граждан и юридических лиц, могут быть изъяты у них в случае возникновения государственных и муниципальных (городских) нужд, необходимости реализации установленных городским законодательством приоритетных задач (градостроительных приоритетов) развития территорий города.

Принудительное изъятие земель, используемых с нарушением законодательства (прекращение прав на земельный участок), производится в соответствии с гражданским законодательством.

Досрочное расторжение договоров аренды земель в связи с необходимостью использования (предоставления) этих земель для государственных и муниципальных (городских) нужд производится в соответствии с гражданским законодательством.

Изъятие земельных участков у их собственников осуществляется в соответствии с законодательством в порядке выкупа или по решению суда.

2. Изъятие в г. Москве земельных участков для государственных и муниципальных (городских) нужд (прекращение прав на земельные участки) производится Правительством Москвы и должностными лицами, на которых в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 31 марта 1992 г. N 174а "О ходе реализации мероприятий по земельной реформе в г.Москве" и распоряжением Мэра Москвы от 19 марта 1993 г. N 168-РМ "Об уточнении порядка подготовки распорядительных документов по предоставлению земельных участков для строительства в г. Москве" возложены обязанности по предоставлению и изъятию земель.

3. Решения об изъятии земельных участков принимаются в соответствии с утвержденной в установленном порядке градостроительной и иной документацией, бизнес-планов (ТЭО инвестиций) строительства (реконструкции) объектов, развития территорий.

4. В решениях об изъятии земельных участков указывается, у кого изымаются участки и кому они предоставляются (в случаях одновременного изъятия и предоставления земель), основные условия изъятия и нового владения (пользования) землей, включая возмещение убытков, связанных с изъятием земель, а также даются поручения соответствующим организациям о выполнении ими действий, необходимых для реализации этих решений.

Без возмещения убытков земельные участки могут быть изъяты (прекращены права пользования) в случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

5. Обжалование решений об изъятии земельных участков (прекращении прав на них) производится в установленном порядке.

**Приложение 2**  
**к распоряжению Мэра Москвы**  
**от 26 августа 1998 г. N 857-РМ**

**Положение**  
**о порядке возмещения в г. Москве убытков, причиненных изъятием земельных участков для**  
**государственных, муниципальных (городских) и других нужд**  
**(с изменениями от 19 ноября 1999 г., 11 мая 2001 г.)**

I. Общие положения
II. Возмещение убытков
III. Возмещение убытков и потерь сельскохозяйственного производства при изъятии сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд

**I. Общие положения**

1. Настоящее Положение устанавливает порядок возмещения на всех землях Москвы землевладельцам, землепользователям и арендаторам убытков, причиненных им изъятием или временным занятием земельных участков для государственных, муниципальных (городских) и других нужд, а также ограничением их прав (кроме случаев ограничения в порядке установления сервитутов, а также установления охранных зон и округов санитарной охраны на землях природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения) или ухудшением условий использования земель в результате влияния, вызванного деятельностью предприятий, организаций и граждан (далее именуются "убытки").

2. Возмещение убытков является одним из обязательных условий изъятия и предоставления земель.

3. Расчет размеров убытков производится до принятия решения об изъятии земель для государственных и муниципальных (городских) нужд с учетом положений Закона города Москвы "Об оценочной деятельности в городе Москве".

Законом г. Москвы от 22 мая 2002 г. N 28 Закон г. Москвы от 11 февраля 1998 г. N 3 "Об оценочной деятельности в городе Москве" признан утратившим силу

Споры о размерах компенсаций разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4. При расчетах размеров убытков применяются действующие на момент изъятия земельных участков или на момент составления акта цены на оборудование и материалы, а также расценки на строительно-монтажные и другие работы. Стоимость оборудования определяется с учетом его износа.

## **II. Возмещение убытков**

5. Убытки, включая упущенную выгоду, подлежат возмещению в полном объеме в расчете на предстоящий период, необходимый для восстановления нарушенных условий пользования землей.

6. Возмещение убытков, включая упущенную выгоду, производится предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами, которым предоставляются изымаемые земельные участки (заказчиками) или деятельность которых влечет ограничение прав и ухудшение условий владения и пользования землей других лиц, а при изъятии земель для государственных и городских (муниципальных) нужд - за счет средств города Москвы.

7. Возмещению подлежат: стоимость жилых строений, объектов культурно-бытового назначения, производственных или иных зданий и сооружений или затраты по их переносу на новое место; стоимость (остаточная) права аренды изымаемого земельного участка (в случаях, если такое право выкупалось у города арендатором участка), стоимость плодово-ягодных, защитных и иных многолетних насаждений, незавершенного производства; убытки (затраты), вызванные возникающими неудобствами землевладения и землепользования, убытки (затраты), необходимые для восстановления ухудшенного качества территорий; убытки, связанные с ограничением права пользования землей, компенсационные выплаты увольняемым работникам, упущенная выгода.

*См. также инструкцию Госстроя СССР, Минфина СССР, Госбанка СССР, Стройбанка СССР от 29 декабря 1984 г. N 72-Д о порядке и условиях расчетов, связанных со сносом, переносом и восстановлением жилых домов, строений и устройств, находящихся в личной собственности граждан*

Оценка принадлежащих юридическим лицам жилых домов, культурно-бытовых, производственных и других зданий и сооружений, расположенных на изымаемом или временно занимаемом земельном участке, а также находящихся за пределами этого участка, если дальнейшее их использование окажется невозможным, производится в соответствии с Законом города Москвы "Об оценочной деятельности в городе Москве".

Законом г. Москвы от 22 мая 2002 г. N 28 Закон г. Москвы от 11 февраля 1998 г. N 3 "Об оценочной деятельности в городе Москве" признан утратившим силу

8. Предприятия, учреждения, организации и граждане, которым предоставляются изымаемые земельные участки, по согласованию с заинтересованными владельцами и пользователями земли вместо возмещения стоимости указанных в пункте 7 зданий, сооружений и других объектов могут осуществлять своими силами и средствами, а также силами и средствами подрядных организаций, перенос их на новое место либо строительство новых объектов.

В случае, если при строительстве новых зданий, сооружений и других объектов предусматривается модернизация или расширение объекта, то дополнительные затраты на это оплачиваются теми, для кого ведется строительство.

9. В случаях изъятия для государственных и муниципальных (городских) нужд земельных участков, связанных со сносом находящихся в собственности граждан жилых домов и других строений, возмещение убытков производится в соответствии с основными принципами реализации конституционного права жителей Москвы на жилище, установленными Законом города Москвы "Об основах жилищной политики в городе Москве".

При этом:

гражданам и членам их семей, постоянно зарегистрированным в этих домах, предоставляются, с учетом их пожеланий и исходя из местных условий, благоустроенные квартиры (по городским нормам предоставления жилья) или дома (части домов) с приусадебными земельными участками в размерах и на правах, установленных городским земельным законодательством, или выплачивается денежная компенсация, включающая упущенную выгоду, по сметной стоимости новых жилых домов и других строений, равных сносимым по полезной площади.

Кроме того, собственникам домов, получающим квартиры или новые дома по их выбору, выплачивается либо остаточная стоимость сносимых домов и других строений, стоимость плодовых и

других многолетних насаждений, либо предоставляется право использовать по своему усмотрению материалы от разборки этих строений и саженцы плодовых и других культур;

гражданам, не зарегистрированным постоянно в сносимых домах, но имеющим право собственности на них, выплачивается денежная компенсация, включающая упущенную выгоду, по сметной стоимости новых жилых домов и других строений (или их частей), равных сносимым по полезной площади. Кроме того, таким гражданам предоставляется право использовать по своему усмотрению материалы от разборки строений и саженцы плодовых и других культур.

Распоряжением Мэра Москвы от 19 ноября 1999 г. N 1316-РМ пункт 9 настоящего Положения дополнен следующими абзацами:

При расчете компенсации гражданам, являющимся собственниками жилых домов и других строений, подлежащих сносу при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных (городских) нужд, следует применять коэффициент пересчета в текущий уровень цен остаточной стоимости 1 кв.м общей и жилой площади жилых помещений в ценах, действовавших на 1 января 1984 г.

Коэффициент пересчета остаточной стоимости 1 кв.м общей и жилой площади жилых помещений определяется по данным МосгорБТИ в соответствии с распоряжением Мэра Москвы от 15.07.96 N 81/1-РМ "О порядке установления коэффициента пересчета остаточной стоимости одного квадратного метра общей и жилой площади к их стоимости в сопоставимых ценах 1990 г."

Дополнительный коэффициент инфляции, устанавливаемый МосгорБТИ в соответствии с распоряжением Мэра Москвы от 26.01.99 N 43-РМ "О внесении изменений в распоряжение Мэра от 02.10.98 N 1002-РМ "О порядке установления дополнительного коэффициента пересчета остаточной стоимости, учитывающего инфляцию", при расчете компенсации не учитывается.

10. При изъятии земель оценка водных источников (колодцев, скважин и т.п.) производится по сметной стоимости работ на строительство новых водных источников равного дебита и качества воды, включая стоимость проектно-изыскательских работ.

11. Оценка плодоносящих плодово-ягодных насаждений, а также защитных и других многолетних насаждений производится по стоимости саженцев и затратам на посадку и выращивание их до начала плодоношения или смыкания крон (в ценах на момент изъятия земель).

12. Незавершенное строительство и неплодоносящие плодово-ягодные насаждения оцениваются по фактически произведенным затратам в ценах на момент изъятия земель.

13. Убытки (затраты), вызванные возникшими неудобствами в использовании земли (нарушение транспортных связей, разобщение территории коммуникациями и т.п.), определяются суммой единовременных затрат на строительство мостов, дорог, подъездов и других необходимых сооружений.

14. Убытки (затраты), связанные с необходимостью восстановления ухудшенного качества земель, включают затраты на проведение почвенных и других специальных обследований.

15. Убытки (затраты), вызванные ограничением прав владельцев и пользователей земли, включают затраты на выполнение строительных и иных работ, приобретение материалов и оборудования, необходимых для восстановления сокращающихся объемов производства.

16. Упущенная выгода является частью убытков, причиненных изъятием или временным занятием земель, которая вызывается прекращением получения ежегодного дохода с этих земель в расчете на период, необходимый для восстановления нарушенного производства.

Возмещение упущенной выгоды производится в виде единовременной выплаты в размере дохода, теряемого в течение периода восстановления нарушенного производства.

17. Подлежащий возмещению теряемый доход (п.16) исчисляется исходя из ежегодно теряемого чистого дохода (балансовой прибыли и амортизационных отчислений) по фактическим объемам производства в натуральном выражении в среднем за 5 лет и ценам, действующим на момент изъятия земель. Размер чистого дохода (балансовой прибыли и амортизационных отчислений) рассчитывается с привлечением данных налоговых инспекций и в необходимых случаях корректируется в расчете на предстоящий период в соответствии со сложившимися темпами инфляции.

18. Упущенная выгода исчисляется умножением величины ежегодного дохода в размере ежегодно теряемого чистого дохода (балансовой прибыли и амортизационных отчислений) (п. 17) на коэффициент, соответствующий периоду восстановления нарушенного производства.

При этом применяются следующие коэффициенты:

Продолжительность периода нарушенного производства (лет)	Коэффициент пересчета теряемого ежегодного дохода
1	0,9
2	1,7
3	2,5

4	3,2	
5	3,8	
6-7	4,6	
8-10	5,6	
11-15	7,0	
16-20	8,2	
21-25	8,9	
26-30	9,3	
31 и более	10,0	

Период восстановления производства устанавливается в бизнес-планах (ТЭО инвестиций) строительства (реконструкции) объектов и развития территорий по отдельным видам нарушаемого и восстанавливаемого производства.

Приведенный в пунктах 16 - 18 настоящего Положения порядок расчета упущенной выгоды используется также и для ее исчисления в случаях ограничения прав владельцев и пользователей земли или ухудшения качества их земель, если это приводит к снижению ежегодного дохода.

19. В случаях, когда изымаются земли, занятые плодоносящими плодово-ягодными насаждениями, упущенная выгода возмещается за весь срок, включая год изъятия земель и год получения на новых землях урожая, равного достигнутому на изымаемых землях.

20. Упущенная выгода, вызванная возникшими неудобствами в использовании земель (нарушение транспортных магистралей, разобщение территории коммуникациями и т.п.), исчисляется как десятикратная разница ежегодных затрат на эксплуатацию транспортных средств после изъятия земель (образования неудобств) и до изъятия земель.

21. Средства, предназначенные для возмещения указанных убытков, перечисляются соответствующими предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами на расчетные (текущие) счета владельцев и пользователей затрагиваемых земель.

22. Указанные в настоящем Положении компенсации возмещаются пользователям земли вне зависимости от наличия правоудостоверяющих документов.

Распоряжением Мэра Москвы от 11 мая 2001 г. N 459-РМ раздел III настоящего Положения изложен в новой редакции

См. текст раздела в предыдущей редакции

### **III. Возмещение убытков и потерь сельскохозяйственного производства при изъятии сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд**

23. Убытки, с учетом упущенной выгоды, и потери сельскохозяйственного производства в случаях изъятия сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных целей определяются и возмещаются в порядке, установленном положениями постановления Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 28.01.93 N 77.

#### **Распоряжение Мэра Москвы от 20 июня 1997 г. N 489-РМ "О строительстве жилых домов с участием инвесторов, привлекаемых заказчиками и префектурами административных округов"**

В соответствии с поручениями Мэра и Вице-мэра Москвы от 13.01.97 N 4-19-1294/7, от 24.01.97 N 4-30-2062/7:

1. Установить, что:

1.1. Предоставление в пользование земельных участков под жилищное строительство с привлечением инвесторов осуществляется постановлением Правительства Москвы с одновременным определением долей жилой площади заказчика, администрации и инвестора.

1.2. При строительстве жилых домов с привлечением инвесторов префектами административных округов доли жилой площади администрации и инвестора определяются постановлением Правительства Москвы на основании решений окружных конкурсных комиссий.

2. Установить, что:

2.1. Контракты с инвесторами заключаются в соответствии с условиями (п.1) строительства жилых зданий в части определения доли заказчика и (или) администрации.

2.2. Изменение доли заказчика и (или) администрации осуществляется после внесения изменений в нормативные акты (п.1), определяющие условия первоначального контракта.

2.3. Выполнение обязательств сторон по контракту утверждается Актом о выполнении инвестиционного контракта с учетом условий (п.п.1-2).

3. Установить, что пункты 1 - 2 настоящего распоряжения распространяются:

3.1. На еще не заключенные до даты утверждения настоящего распоряжения контракты и дополнительные соглашения.

3.2. На контракты и дополнительные соглашения, уже заключенные до выхода настоящего распоряжения, в случае, если изменяются доли заказчика и (или) администрации.

4. Заказчикам, префектам административных округов в течение двух месяцев со дня выхода настоящего распоряжения в установленном порядке оформить постановлениями Правительства Москвы условия строительства жилых домов с привлечением инвесторов в части определения доли заказчика и (или) администрации с учетом ранее заключенных контрактов и дополнительных соглашений к ним.

5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя Премьера Правительства Москвы Ресина В.И.

Мэр Москвы Ю.М.Лужков

**Методические рекомендации  
по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих  
объектов землеустройства  
(утв. Росземкадастром 17 февраля 2003 г.)  
(с изменениями от 18 апреля 2003 г.)**

(Извлечение)

*По заключению Минюста РФ от 23 января 2004 г. N 07/768-ЮД настоящие Методические рекомендации не нуждаются в государственной регистрации (информация опубликована в еженедельном приложении к газете "Учет. Налоги. Право" - "Официальные документы", февраль 2003 г., N 5)*

Общие положения

Составление проектов территориального землеустройства

Составление карты (плана) земельного участка

Составление проекта территориального землеустройства в случае изменения границ земельного участка (участков)

Составление проекта территориального землеустройства в случае восстановления границ земельного участка

Составление проекта территориального землеустройства в случае предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства объектов на стадии выбора земельного участка

...

Проведение землеустройство в случае совершения сделок гражданами или юридическими лицами с земельными участками

**Общие положения**

1. Настоящие Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства (далее - Методические рекомендации) разработаны в соответствии с Положением о проведении территориального землеустройства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 07.06.2002 г. N 396\*.

2. В настоящих Методических рекомендациях дается описание состава и содержания работ, состава, содержания и оформления землеустроительной документации при проведении землеустройства в случаях:

1) изменения границ земельных участков;

2) восстановления границ земельных участков;

3) изъятия (выкупа) земельных участков для государственных или муниципальных нужд и предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

4) перераспределения сельскохозяйственных угодий, используемых сельскохозяйственными организациями или находящихся в общей долевой собственности;

5) совершения гражданами или юридическими лицами сделок с земельными участками.

3. При образовании новых и упорядочении существующих земельных участков определяются:

1) местоположение границ земельных участков, в том числе ограниченных в использовании частей земельных участков;

2) варианты использования земель с учетом размера земельного участка, целевого назначения, разрешенного использования и расположенных на них объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры;

3) площади земельных участков и ограниченных в использовании частей земельных участков;

4) иные характеристики земель, необходимые для принятия решений собственниками земельных участков по их распоряжению.

4. Рекомендуется принимать во внимание, что работы по образованию новых и упорядочению существующих земельных участков, как правило, включают в себя два этапа:

1) составление проекта территориального землеустройства, его согласование и утверждение;

2) составление карты (плана) земельного участка по результатам установления границ земельного участка на местности и (или) съемки на местности частей земельного участка, занятых объектами недвижимости.

5. В зависимости от задания на выполнение работ (проведение землеустройства) землеустроительное дело может формироваться как по каждому этапу отдельно, так и одно на два этапа. Кроме того, каждый из этапов может выступать в качестве самостоятельного вида работ.

Задание подготавливается заказчиком или по его поручению подрядчиком на основе сведений государственного земельного кадастра о земельном участке (участках), предоставляемых в виде выписок в форме кадастровой карты (плана) земельного участка (территории), и утверждается заказчиком.

6. Рекомендуется принимать во внимание, что землеустроительное дело формируется в количестве не менее двух экземпляров. Один экземпляр землеустроительного дела в установленном порядке передается в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, а другой (другие) передается заказчику.

### **Составление проектов территориального землеустройства**

7. При составлении проектов территориального землеустройства рекомендуется принимать во внимание, что:

7.1. Проект территориального землеустройства, как правило, содержит правовые, экономические, технические документы, включающие в себя расчеты, описание, проектные планы, в которых обосновываются и воспроизводятся в графической и текстовой форме мероприятия, реализация которых предусматривается при образовании новых и упорядочении существующих земельных участков.

При образовании новых и упорядочении существующих земельных участков проекты территориального землеустройства составляются в виде проектов границ земельных участков (вновь образуемых или упорядочиваемых земельных участков) и проектов перераспределения сельскохозяйственных угодий (на территории реорганизуемых или реорганизованных сельскохозяйственных организаций).

7.2. Проект территориального землеустройства составляется в соответствии с заданием на выполнение работ.

7.3. Составление проекта территориального землеустройства включает:

1) подготовительные работы;

2) составление проекта;

3) согласование проекта;

4) утверждение проекта;

5) формирование землеустроительного дела;

6) сдачу землеустроительного дела заказчику.

7.4. Подготовительные работы включают сбор и изучение сведений о земельных участках, содержащихся в государственном земельном кадастре, землеустроительной, градостроительной, лесостроительной, геодезической, картографической и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации.

7.5. В проекте территориального землеустройства, по результатам подготовительных работ и в соответствии с заданием на выполнение работ (на проектирование), решаются вопросы размещения земельных участков (участка), изменения или восстановления (упорядочения) границ земельных участков, перераспределения земель. В процессе проектирования рассматриваются возможные варианты проектных решений, проводится их обоснование и делается выбор наилучшего варианта. При этом учитывается следующее:

1) каждый земельный участок формируется по присущим только ему характеристикам: местоположение, целевое назначение земель, разрешенное использование, площадь, удостоверенные границы, ограничения в использовании земель, обременения правами иных лиц (сервитуты);

2) размер земельного участка устанавливается в соответствии с утвержденными в установленном порядке предельными размерами, нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в

соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией;

3) в общую площадь земельного участка под объектами недвижимости включается площадь, непосредственно занятая этими объектами, и площадь прилегающей территории, необходимая для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) конкретного объекта недвижимости в соответствии с установленными нормами;

4) в зависимости от целевого назначения и разрешенного использования земельный участок в обязательном порядке обеспечивается доступом - в виде прохода (шириной не менее 1 метра) или проезда (шириной не менее 3.5 метра). Земельный участок, на котором имеются капитальные строения или право на их возведение, обеспечивается проездом. Доступ к участку обеспечивается как за счет земель общего пользования, так и за счет территории иных земельных участков путем установления частного сервитута;

5) раздел земельного участка с целью образования новых самостоятельных земельных участков осуществляется таким образом, чтобы каждый вновь образуемый земельный участок мог использоваться в соответствии с разрешенным использованием без перевода его в состав земель иной категории за исключением случаев, установленных федеральными законами;

6) границы земельного участка устанавливаются в соответствии с требованиями эколого-ландшафтной организации территории;

7) не допускается изломанность проектируемых границ, если она не обусловлена существующими естественными или искусственными рубежами.

При составлении проектов территориального землеустройства на землях сельскохозяйственного назначения дополнительно учитывается следующее:

а) создаваемые организационно-территориальные условия должны обеспечивать рациональную и эффективную организацию сельскохозяйственного производства, сохранение почв и их плодородия, а также сохранение природной среды;

б) границы земельных участков, образуемых как для несельскохозяйственных нужд, так и для вновь формируемых сельскохозяйственных организаций, крестьянских фермерских хозяйств и личных подсобных хозяйств, устанавливаются с учетом их компактного размещения и, как правило, совмещаются с существующими границами полей севооборотов и рабочих участков, с естественными и (или) искусственными рубежами (реками, ручьями, каналами, лесополосами, дорогами и другими природными и созданными трудом человека объектами);

в) образование земельных участков на орошаемых или осушенных землях осуществляется на условиях, обеспечивающих функционирование мелиоративных систем.

7.6. Графическая часть проекта территориального землеустройства включает проектный план. Проектный план составляется на удобном для работы картографическом материале, на который предварительно нанесена информация, необходимая для принятия и обоснования проектных решений (границы существующих земельных участков, их кадастровые номера, границы охранных, санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования земель и т.п.).

7.7. Все проектные элементы (границы земельных участков, проезды или проходы, границы сервитутов), а также размеры земельных участков (площадь земельного участка, длины линий) и промеры, необходимые для определения местоположения проектных элементов на местности, отображаются на проектом плане красным цветом.

На полях проектного плана или в штампе указываются название проекта территориального землеустройства, объект (объекты) землеустройства, исполнитель работ и место для размещения реквизитов согласования и утверждения.

Используемые условные обозначения могут размещаться как на проектом плане, так и на отдельном листе.

7.8. Текстовая часть проекта территориального землеустройства включает пояснительную записку, ведомость вычисления площадей, материалы (документы), необходимые для обоснования принимаемых проектных решений при образовании нового земельного участка или упорядочении его границ.

7.9. Проектная документация брошюруется в том (тома). В начале тома дается оглавление (содержание). На обложке и титульном листе указываются название проекта территориального землеустройства, объект (объекты) землеустройства, исполнитель работ и место для размещения реквизитов согласования и утверждения. Допускается проектный план представлять в виде приложения и не брошюровать его вместе с другой проектной документацией.

7.10. Проекты территориального землеустройства согласовываются в установленном порядке.

Согласования представляются в виде писем или подписей на титульном листе и проектом плане, заверенных соответствующими печатями.

7.11. Проекты территориального землеустройства утверждаются собственниками земельных участков или уполномоченными ими лицами (землепользователями или землевладельцами земельных участков, на которых проводится землеустройство).

Подпись (подписи) утверждающего лица (лиц) ставится на проектный план и титульный лист проекта территориального землеустройства. Подписи юридических лиц заверяются печатью.

7.12. Материалы, полученные при составлении проекта территориального землеустройства, формируются в землеустроительное дело в следующей последовательности: титульный лист; оглавление; сведения государственного земельного кадастра о земельном участке (участках) в форме кадастровой карты (плана) земельного участка (территории); задание на выполнение работ; утвержденный проект; копии документов, удостоверяющих права на землю, или правоустанавливающих документов; письма с согласованиями проекта; извещения лицам, права которых могут быть затронуты при проведении землеустройства; копии доверенностей лиц, уполномоченных правообладателями земельных участков на участие в согласовании проектных решений; материалы подготовительных работ.

7.13. Подлинный экземпляр землеустроительного дела (содержащий подлинные исходные и созданные в процессе землеустройства документы) передается заказчику. Один экземпляр землеустроительного дела, сформированный из копий, заверенных исполнителем работ, передается в установленном порядке в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

### **Составление карты (плана) земельного участка**

8. При составлении **карты (плана)** земельного участка рекомендуется принимать во внимание, что:

8.1. Карта (план) земельного участка составляется на основе проекта территориального землеустройства и (или) сведений, содержащихся в кадастровой карте (плане) земельного участка (территории), с использованием сведений имеющегося картографического материала, материалов дистанционного зондирования, а также по данным измерений, полученных при съемке земельного участка и (или) при его межевании.

8.2. Составление карты (плана) земельного участка включает:

- 1) подготовительные работы;
- 2) установление на местности границ земельного участка;
- 3) съемку на местности частей земельного участка, занятых объектами недвижимости;
- 4) составление карты (плана) земельного участка;
- 5) формирование землеустроительного дела;
- 6) утверждение карты (плана) земельного участка и материалов межевания;
- 7) сдачу землеустроительного дела заказчику.

8.3. Подготовительные работы включают сбор и (или) изучение:

- 1) кадастровой карты (плана) земельного участка (территории);
- 2) документов, удостоверяющих права на землю (при их отсутствии - правоустанавливающих документов);
- 3) проекта территориального землеустройства и землеустроительной документации, связанной с перераспределением земель кадастрового квартала;
- 4) каталогов (списков) координат пунктов опорной межевой сети (ОМС);
- 5) градостроительной документации;
- 6) картографических материалов, материалов дистанционного зондирования, материалов инвентаризации земель и других материалов и документов, содержащих необходимую информацию для составления карты (плана) земельного участка;
- 7) адресов лиц, права которых могут быть затронуты при проведении землеустройства (правообладатели смежных земельных участков, правообладатели инженерных коммуникаций (электролинии, газопроводы, водопроводы и т.п.).

8.4. Полевое обследование территории земельного участка при проведении подготовительных работ включает выявление объектов недвижимости, состояния пунктов опорной межевой сети (ОМС). Результаты обследования отражаются в пояснительной записке.

8.5. При отсутствии сведений о наличии на территории земельного участка принадлежащих иным лицам инженерных коммуникаций и (или) их охранных, санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования земель, исполнитель работ направляет в соответствующие учреждения и организации письменные запросы о наличии и местоположении таких объектов и их зон. Если в течение 7 дней с момента получения запроса эти учреждения и организации не предоставляют запрошенную информацию или сообщают об ее отсутствии, то в пояснительной записке землеустроительного дела производится запись об отсутствии этих данных. Второй экземпляр запроса включается в землеустроительное дело.

8.6. Установление на местности границ земельного участка проводится при межевании земельного участка в соответствии с техническими условиями и **требованиями** проведения межевания, утвержденными Росземкадастром.

Если сведения о границах земельного участка соответствуют требованиям, установленным при межевании земельных участков, то межевание по такому земельному участку не проводится.

8.7. Границы частей земельного участка, ограниченных в использовании и обремененных сервитутами, отражаются на карте (плане) земельного участка на основе имеющихся документов и обозначаются на местности только по желанию заинтересованного лица (лиц) и с согласия правообладателя земельного участка.

8.8. Сведения о частях земельных участков, занятых объектами недвижимого имущества, отражаются в пояснительной записке в объеме, который удовлетворяет требованиям нормативных правовых актов по ведению государственного земельного кадастра.

8.9. Необходимость отражения на карте (плане) границ частей земельного участка, занятых объектами недвижимого имущества, и точность их определения, устанавливается заданием на выполнение работ.

8.10. На основе материалов полевых и камеральных работ составляется карта (план) земельного участка. Карта (план) земельного участка оформляется в масштабе, удобном для его размещения на одном листе формата А3 или А4.

На карте (плане) земельного участка показываются:

- 1) кадастровый номер земельного участка;
- 2) границы земельного участка и номера межевых знаков;
- 3) границы ограниченных в использовании частей земельного участка;
- 4) части земельного участка, занятые объектами недвижимости;
- 5) размеры земельного участка в виде площади, дирекционных углов и горизонтальных проложений;
- 6) описание границ смежных земельных участков (описание смежеств);
- 7) выходы координатной сетки;
- 8) направление "Юг - Север";
- 9) численный масштаб.

Дирекционные углы и горизонтальные проложения (геодезические данные) представляются в табличной форме.

Допускается таблицу геодезических данных и описание смежеств размещать отдельно на одном или нескольких листах.

Подчистки, приписки, зачеркнутые слова, иные исправления на карте (плане) земельного участка не допускаются. Карта (план) земельного участка не может быть исполнена карандашом.

8.11. Площади частей земельного участка, занятых объектами недвижимости, ограниченных в использовании и обремененных сервитутами, вычисляются с точностью не ниже графической точности карты (плана) земельного участка.

8.12. Землеустроительное дело формируется в следующей последовательности: титульный лист; оглавление; задание на выполнение работ; пояснительная записка; сброшюрованные материалы межевания и карта (план) земельного участка.

Если границы земельного участка на местности не устанавливались, то вместо материалов межевания в землеустроительное дело включаются: копии документов, удостоверяющих права на землю (при их отсутствии - правоустанавливающих документов); сведения государственного земельного кадастра о земельном участке (участках) в форме кадастровой карты (плана) земельного участка (территории); ведомость вычисления площадей частей земельного участка, занятых объектами недвижимости, ограниченных в использовании и обремененных сервитутами; запросы о наличии и местоположении объектов, принадлежащих иным лицам, и (или) зон с особыми условиями использования земель.

При разделе земельного участка карта (план) земельного участка составляется на каждый вновь образованный земельный участок.

8.13. Включенные в землеустроительное дело материалы межевания и карта (план) земельного участка утверждаются Росземкадастром или его территориальными органами.

8.14. Утверждению подлежат все представленные на утверждение экземпляры землеустроительных дел.

Подлинный экземпляр землеустроительного дела (содержащий подлинные исходные и созданные в процессе землеустройства документы) после утверждения передается в установленном порядке в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства. Остальные экземпляры землеустроительного дела, сформированные из копий, заверенных исполнителем работ, возвращаются исполнителю работ для передачи заказчику.

### **Составление проекта территориального землеустройства в случае изменения границ земельного участка (участков)**

9. При составлении проектов территориального землеустройства в случае изменения границ земельного участка (участков) рекомендуется принимать во внимание, что:

9.1. При изменении границ земельного участка (участков) с целью образования самостоятельных земельных участков (раздела земельного участка) или присоединения части земельного участка к

смежному с ним земельному участку, в том числе для устранения недостатков в их расположении или конфигурации, составляется проект территориального землеустройства в виде проекта границ земельных участков (вновь образуемых земельных участков).

9.2. Проект границ земельных участков включает: пояснительную записку, проектный план, ведомость вычисления площадей частей земельного участка (участков), образованных в результате изменения границ, экспликации земель этих частей и экспликации земель вновь образуемых земельных участков.

9.3. В пояснительной записке отражаются:

1) сведения о земельном участке (участках) до проведения землеустройства (кому и на каком праве принадлежит земельный участок, его правовой режим, площадь, экспликация земель, наличие ограничений в использовании);

2) цель проведения землеустройства;

3) обоснования проектных решений.

9.4. Проектный план составляется на основе кадастровой карты (плана) земельного участка (территории) или ином удобном для работы картографическом материале, на который предварительно нанесены кадастровые номера и границы земельных участков, затрагиваемых землеустройством, границы ограниченных в использовании и занятых объектами недвижимости частей этих участков.

На проектном плане показываются: проектные границы и площади вновь образуемых земельных участков, промеры, необходимые для определения местоположения проектных элементов (границ земельного участка, проездов или проходов) на местности, наличие доступа (проезда или прохода) к каждому самостоятельному земельному участку, в том числе границы устанавливаемого частного сервитута на право прохода или проезда за счет земель разделяемого участка (участков).

9.5. Площади частей земельного участка (участков), образованных в результате изменения границ, вычисляются с точностью не ниже графической точности, соответствующей используемому картографическому материалу.

Экспликация земель составляется на каждый образуемый земельный участок и включает: общую площадь земельного участка, площади частей земельного участка, занятых объектами недвижимости. Для земель сельскохозяйственного назначения в экспликации дополнительно указываются площади сельскохозяйственных угодий.

9.6. Проектная документация брошюруется в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями.

Проект границ земельных участков согласовывается и утверждается в установленном порядке.

### **Составление проекта территориального землеустройства в случае восстановления границ земельного участка**

*Согласно письму Росземкадастра от 21 апреля 2003 г. N АО/108 пункт 9 раздела "Составление проекта территориального землеустройства в случае восстановления границ земельного участка" настоящих Методических рекомендаций считается пунктом 10*

10. При составлении проектов территориального землеустройства в случае восстановления границ земельного участка рекомендуется принимать во внимание, что:

10.1. Проект территориального землеустройства в виде проекта границ земельного участка (упорядочиваемого земельного участка) составляется в случае отсутствия сведений о границах существующего земельного участка в государственном земельном кадастре и невозможности уточнения их местоположения путем согласования границ на местности.

10.2. Проект границ земельного участка включает: пояснительную записку, проектный план, ведомость вычисления площади земельного участка и акт согласования проектных границ.

10.3. В пояснительной записке отражаются:

1) сведения о земельном участке до проведения землеустройства (кому и на каком праве принадлежит земельный участок, его правовой режим, общая площадь, наличие ограничений в использовании);

2) обоснования проектных решений.

10.4. В качестве картографического материала для проектного плана используется кадастровая карта (план) земельного участка (территории) или иной удобный для работы картографический материал, на который на основе сведений ориентирования граница кадастрового квартала или ее отдельные участки, границы ранее учтенных земельных участков с указанием их кадастровых номеров.

10.5. При наличии на земельном участке объекта недвижимости (здания, строения, сооружения) проектное положение границ и размер земельного участка устанавливаются (восстанавливаются) по проекту строительства этого объекта, а при отсутствии проекта строительства - по нормам отвода земель, установленным в строительных нормах и правилах (СНиПах), действовавших на момент строительства.

При отсутствии на земельном участке объекта недвижимости проектные границы земельного участка устанавливаются (восстанавливаются) по имеющейся землеустроительной документации, материалам дистанционного зондирования и (или) по сведениям, продекларированным правообладателем земельного участка.

10.6. Границы земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка и ситуации, отображенной на картографическом материале (реки, ручьи, каналы, лесополосы, дороги, дорожные сооружения, заборы, изгороди, фасады зданий и другие природные и созданные трудом человека объекты).

10.7. Площадь земельного участка вычисляется с точностью не ниже графической точности, соответствующей используемому картографическому материалу.

10.8. Положение границ земельного участка на проектном плане подлежит согласованию с правообладателем этого земельного участка и правообладателями смежных земельных участков.

Оповещение вышеуказанных лиц о месте и времени согласования проводится в установленном порядке.

10.9. Согласование положения границ земельного участка на проектном плане оформляется актом согласования. Акт подписывается всеми участниками процесса согласования, включая исполнителя работ. Отсутствие на согласовании кого-либо из участников согласования отмечается исполнителем работ в акте.

10.10. Согласование положения границ земельного участка на проектном плане с правообладателями смежных земельных участков не проводится в случаях определения местоположения границ по сведениям государственного земельного кадастра; утвержденным проектам территориального землеустройства и землеустроительным делам; строительным нормам и правилам для объектов, размеры земельных участков под которые определяются исключительно по установленным нормам и правилам (опоры линий электропередачи, нефтепроводы, газопроводы и т.п.). В этих случаях в акте согласования делается ссылка на документ (документы), по которому определялось местоположение границ земельного участка на проектном плане.

10.11. Проектная документация брошюруется в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями.

Проект границ земельного участка согласовывается и утверждается в установленном порядке.

### **Составление проекта территориального землеустройства в случае предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства объектов на стадии выбора земельного участка**

11. При составлении проектов территориального землеустройства в случае предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства объектов на стадии выбора земельного участка рекомендуется принимать во внимание, что:

11.1. При предоставлении гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства объектов на стадии выбора земельного участка составляется проект территориального землеустройства в виде проекта границ земельного участка, в котором, как правило, рассматриваются несколько вариантов размещения объектов.

11.2. Проект границ земельного участка с вариантами его размещения включает:

- 1) пояснительную записку;
- 2) проектный план;
- 3) экспликацию земель, предполагаемых к изъятию;
- 4) расчеты убытков и потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства, результаты оценки земель;

5) сведения об обременениях и ограничениях в использовании выбранного земельного участка, о технических условиях подключения планируемого объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) протоколы предварительных согласований с правообладателями земельных участков.

11.3. В пояснительной записке отражаются:

- 1) требования к земельному участку;
- 2) цель выбора земельного участка;
- 3) описание вариантов выбора и обоснование выбранного варианта размещения.

11.4. На проектном плане показываются границы и кадастровые номера земельных участков, затрагиваемых землеустройством; границы зон с особыми условиями использования земель; варианты размещения объекта; проектные границы земельных участков и границы охранных, санитарно-защитных зон планируемого объекта.

11.5. Площади земельных участков (частей земельных участков), затрагиваемых землеустройством, площади и состав сельскохозяйственных угодий и иных земель (экспликация

земель), ориентировочные расчеты потерь сельскохозяйственного производства определяются по каждому варианту.

Площади вычисляются с точностью не ниже графической точности, соответствующей используемому картографическому материалу.

11.6. В случае предполагаемого изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд и изменения целевого назначения дополнительно по вариантам производятся в установленном порядке ориентировочные расчеты размеров убытков правообладателей земельных участков и рыночной стоимости земельных участков.

Если особые условия использования земель и режим хозяйственной деятельности в охранных и санитарно-защитных зонах планируемого к размещению объекта непосредственно затрудняют использование земельных участков, попадающих в эти зоны, то по таким земельным участкам также производятся ориентировочные расчеты возможных убытков.

11.7. Сведения об обременениях и ограничениях в использовании выбранного земельного участка, о технических условиях подключения планируемого объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются в установленном порядке.

11.8. Протоколы предварительных согласований по выбранному варианту оформляются с правообладателями земельных участков, интересы которых непосредственно затрагиваются возможным изъятием (выкупом) земельных участков. В протоколах отражается отношение (согласие или несогласие) землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков к размерам ориентировочно рассчитанных убытков и собственников земельных участков к изъятию и размеру выкупной цены.

11.9. Проектная документация брошюруется в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями.

Проект границ земельного участка утверждается в установленном порядке.

11.10. Дополнительно к проекту границ земельного участка прилагается акт о выборе земельного участка для размещения объекта, который согласовывается и утверждается в установленном порядке.

### **Проведение землеустройства # в случае совершения сделок гражданами или юридическими лицами с земельными участками**

13. При совершении сделок с земельными участками землеустройство проводится при отсутствии сведений о земельном участке, удовлетворяющих требованиям нормативных правовых актов по ведению государственного земельного кадастра и (или) осуществлению государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (отсутствие сведений, позволяющих понимать положение границ земельного участка на местности с точностью не ниже требуемой при межевании земельных участков). Состав и содержание работ определяется на основе сведений, содержащихся в кадастровой карте (плане) земельного участка (территории), предоставленной заинтересованному лицу в установленном порядке.

13.1. Работы по составлению проекта территориального землеустройства и (или) составлению карты (плана) земельного участка могут проводиться в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями.

---

\* Собрание законодательства РФ, 10.06.2002, N 23, ст.2193