

**АЛГОРИТМ
действий инвестора для получения земельного участка в аренду (без торгов)***

С целью оперативного реагирования для устранения нарушений по реализации шагов алгоритма действий инвестора для получения земельного участка в аренду (без торгов) (далее – алгоритм) информацию о нарушении сроков, предусмотренных алгоритмом, запросах дополнительных документов, не предусмотренных алгоритмом, и иных нарушениях необходимо направить по адресу электронной почты: investor@egov66.ru.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется инвестору в аренду без проведения торгов в случаях, установленных подпунктом 3 пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации и подпунктом «б» пункта 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2022 года № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 и 2023 годах» (далее – Постановление Правительства РФ от 09.04.2022 № 629).

Настоящий алгоритм предусматривает варианты получения земельного участка в аренду (без торгов) в случаях, установленных подпунктом 3 пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации (особенности предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Губернатора Свердловской области для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, указанным в пунктах 1 и 2 статьи 30 Закона Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области») и подпунктом «б» пункта 1 Постановления Правительства РФ от 09.04.2022 № 629.

Номер строки	Шаг алгоритма (процедура)	Срок фактический	Срок целевой	Количество документов	Входящие документы	Результирующие документы	Нормативный правовой акт	Категории инвестиционных проектов	Ответственный орган/организация
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Пункты 2–4 подлежат выполнению в случаях, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок								
2.	Утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории. Способы обращения: – в уполномоченный орган посредством личного обращения заявителя (за исключением Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области); – посредством почтовой связи на бумажном носителе (заказным письмом с	14 календарных дней	14 календарных дней	6	1. Заявление об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории. 2. Копия документа, удостоверяющего личность заявителя (личность представителя заявителя) (в случае личного обращения – подлинник документа, удостоверяющего личность заявителя). 3. Проект схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленной в соответствии с требованиями к ее форме, формату, установленными пунктом 12 статьи 11 ¹⁰ Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). 4. Доверенность или договор на предоставление интересов заявителей. 5. Согласие землепользователей, землевладельцев, арендаторов на образование земельных участков (в случае, если исходный земельный участок предоставлен третьим лицам, требуется представить согласие землепользователей, землевладельцев, арендаторов на образование земельных участков).	решение об утверждении схемы расположения земельного участка (или отказ в предоставлении государственной услуги)	статья 11 ¹⁰ и 39 ¹⁴ ЗК РФ; пункт 10 приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.01.2015 № 7 «Об утверждении порядка и способов подачи заявлений об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или	для всех объектов капитального строительства	Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области, органы местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	<p>описью вложения и уведомлением о вручении, при этом документы и заявление должны быть нотариально удостоверены); – (или) через государственное бюджетное учреждение Свердловской области «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» (далее – ГБУ СО «МФЦ»); – (или) с использованием федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций»); – (или) по адресу электронной почты (адрес электронной почты Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области: mugiso@egov66.ru), заявление, поданное в электронной форме, и электронные образы документов должны быть подписаны соответствующей электронной подписью</p>				<p>6. Согласие залогодержателей исходных земельных участков (в случае, если права собственности на такой земельный участок обременены залогом, требуется представить согласие залогодержателей исходных земельных участков)</p>		<p>муниципальной собственности, заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заявления о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и заявления о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также требований к их формату» (далее – приказ Минэкономразвития России № 7)</p>		
3.	<p>Подача заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка</p>	1 рабочий день	–	4	<p>1. Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка. 2. Копия документа, удостоверяющего личность заявителя (представителя заявителя). 3. Документы, подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов. 4. Схема расположения земельного участка (в случае, если испрашиваемый земельный</p>	уведомление о получении заявления	<p>пункт 2 статьи 39¹⁵ ЗК РФ; приказ Минэкономразвития России № 7; приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 02.09.2020 № П/0321 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих</p>	<p>для всех объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных пунктом 2 статьи 39⁶ ЗК РФ, в случае, если испрашиваемый</p>	<p>к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка прикладывается документ, подтверждающий полномочия</p>

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
					участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок)		право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов» (далее – приказ Росреестра № П/0321); приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 19.04.2022 № П/0148 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе»	земельный участок необходимо образовать или границы такого земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ)	представителя заявителя, в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя
4.	Принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка	20 календарных дней (14 календарных дней в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 09.04.2022 № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 и 2023 годах»)	–	2	1. Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка. 2. Документы, представленные с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка	1. Решение о предварительном согласовании земельного участка. 2. Утвержденная схема расположения земельного участка (в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок)	статья 39 ¹⁵ ЗК РФ; приказ Росреестра № П/0321	для объектов капитального строительства, в случаях, предусмотренных пунктом 2 статьи 39 ⁶ ЗК РФ, в случае, если испрашиваемый земельный участок необходимо образовать или границы такого земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Законом № 218-ФЗ	1. Количество предоставляемых документов зависит от цели предоставления земельного участка, а также необходимости утверждения схемы расположения земельного участка. 2. В случае, если схема расположения, в соответствии с которой предстоит образовать земельный участок, подлежит согласованию в соответствии со статьей 3 ⁵ Федерального закона

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», срок может быть продлен не более чем до тридцати пяти дней со дня поступления заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 09.04.2022 № 639 в 2022 и 2023 годах срок принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка составляет не более 14 календарных дней или 20 календарных дней (при необходимости согласования схемы расположения) со дня поступления заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка
5.	Процедуры подлежат выполнению с пункта 6 в случаях, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Законом № 218-ФЗ, или границы земельного участка установлены								
6.	Подача заявления о признании объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения или масштабного инвестиционного проекта соответствующим критериям,	75 рабочих дней	–	12	1. Заявление о признании объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения или масштабного инвестиционного проекта соответствующим критериям, указанным в пунктах 1 и 2 статьи 30 Закона Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области». 2. Заверенные в установленном законодательством порядке копии учредительных	1. Распоряжение Губернатора Свердловской области о признании объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения или масштабного	подпункт 3 пункта 2 статьи 39 ⁶ ЗК РФ; статья 30 Закона Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области»; постановление Правительства Свердловской области	для объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения и масштабных инвестиционных проектов соответствующими критериям,	Министерство инвестиций и развития Свердловской области

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	<p>указанным в пунктах 1 и 2 статьи 30 Закона Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области».</p> <p>Способ обращения: личное обращение в Министерство инвестиций и развития Свердловской области¹</p>				<p>документов заявителя.</p> <p>3. Бизнес-план проекта или технико-экономическое обоснование размещения объекта.</p> <p>4. Сведения о территории, в границах которой планируется создание объекта или реализация проекта:</p> <p>кадастровые номера испрашиваемых земельных участков (при наличии); изображение границ испрашиваемых земельных участков на кадастровом плане территории с указанием площади и обозначением координат характерных точек их границ при отсутствии утвержденного проекта межевания территории или при его наличии сведения о местоположении, предполагаемой площади, категории земель и виде разрешенного использования испрашиваемых земельных участков;</p> <p>5. Финансовый план, который должен содержать экономические показатели реализации проекта, основные показатели экономической эффективности проекта (срок окупаемости, внутренняя норма рентабельности и иные показатели), сведения о численности и среднемесячном размере заработной платы работников, сведения о планируемых перечислениях налогов, обязательных к уплате инициатором инвестиционного проекта на территории муниципального образования, расположенного на территории Свердловской области, на территории которого планируется реализация проекта, в разрезе доходных источников в течение 7 лет с даты начала реализации проекта (в случае необходимости определения соответствия критерию, указанному в подпункте 2 пункта 2 статьи 30 Закона Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области»).</p> <p>6. Обоснование соответствия объекта приоритетам, целям и задачам, определенным в стратегии социально-экономического развития Свердловской области, прогнозе социально-экономического развития Свердловской области на долгосрочный период, государственных программах Свердловской области или документах стратегического планирования муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, на территориях которых планируется размещение объектов социально-культурного и (или) коммунально-бытового назначения (в случае необходимости определения соответствия критерию, указанному в подпункте 1 пункта 1 статьи 30 Закона Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях</p>	<p>инвестиционного проекта соответствующим критериям, указанным в пунктах 1 и 2 статьи 30 Закона Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области».</p> <p>2. Соглашение об обеспечении выполнения обязательства по размещению объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабного инвестиционного проекта</p>	<p>от 08.07.2016 № 484-ПП «О реализации статьи 30 Закона Свердловской области от 07 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области»</p>	<p>установленным статьей 30 Закона Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области»</p>	

¹ Заявление о признании масштабного инвестиционного проекта соответствующим критерию, установленному подпунктом 6 пункта 2 статьи 30 Закона Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области», подается после окончания процедур по образованию земельного участка и постановки его на кадастровый учет

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
					<p>регулирования земельных отношений на территории Свердловской области»).</p> <p>7. Обоснование социальных эффектов, связанных с реализацией проекта, в том числе сведения об увеличении количества рабочих мест в муниципальном образовании, расположенном на территории Свердловской области, на территории которого будет осуществляться реализация проекта, с указанием количества вновь создаваемых рабочих мест (в случае необходимости определения соответствия критерию, указанному в подпункте 1 пункта 2 статьи 30 Закона Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области»).</p> <p>8. Обоснование увеличения (на 1% и более) ежегодных поступлений от налогов, обязательных к уплате инициатором инвестиционного проекта на территории муниципального образования, расположенного на территории Свердловской области, на территории которого планируется реализация проекта, но не менее чем на 5 миллионов рублей (в случае необходимости определения соответствия критерию, указанному в подпункте 2 пункта 2 статьи 30 Закона Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области»).</p> <p>9. Обоснование социальных эффектов, связанных с реализацией инвестиционного проекта, предполагающего строительство индивидуальных или многоквартирных домов (в случае необходимости определения соответствия критериям, указанным в подпунктах 3 и 4 пункта 2 статьи 30 Закона Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области»).</p> <p>10. Обоснование социальных эффектов, связанных с реализацией инвестиционного проекта, предполагающего строительство многоквартирных домов (в случае необходимости определения соответствия критерию, указанному в подпункте 6 пункта 2 статьи 30 Закона Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области»).</p> <p>11. Документы, подтверждающие наличие у заявителя собственных и (или) привлекаемых средств для создания объекта или реализации проекта (выписка с расчетного счета инициатора проекта, либо гарантийное письмо, либо предварительное соглашение с кредитным учреждением, лизингодателем или иной организацией, участвующей в финансировании</p>				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
					<p>проекта, подтверждающие выделение или намерение выделить средства для размещения объекта или реализации проекта, с указанием суммы средств и иных существенных условий предоставления средств, а также выписка с расчетного счета организаций, не являющихся кредитными организациями или лизингодателями, представивших гарантийное письмо, предварительное соглашение) (в случае необходимости определения соответствия критериям, указанным в подпункте 2 пункта 1, подпунктах 6 и 7 пункта 2 статьи 30 Закона Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области»).</p> <p>12. Справки об исполнении обязанностей по уплате налогов, сборов, пеней, штрафов, процентов и справки о состоянии расчетов по страховым взносам, пеням и штрафам, выданные уполномоченными органами не ранее чем за 2 месяца до даты подачи заявления о признании объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения или масштабного инвестиционного проекта соответствующим критериям, указанным в пунктах 1 и 2 статьи 30 Закона Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области»</p>				
7.	Пункты 6 и 7 подлежат выполнению, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Законом № 218-ФЗ								
8.	Обеспечение выполнения кадастровых работ с целью образования земельного участка или уточнения местоположения границы и площади	устанавливается договором	–	1	договор подряда на выполнение кадастровых работ	межевой план	статья 36 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»; статья 22 Закона № 218-ФЗ; приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»	для всех объектов капитального строительства	–
9.	Осуществление государственного кадастрового учета земельного участка	2 рабочих дня (при отсутствии причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета)	–	4	<p>1. Заявление на осуществление государственного кадастрового учета.</p> <p>2. Копия документа, удостоверяющего личность заявителя (личность представителя заявителя) (в случае личного обращения – подлинник документа, удостоверяющего личность заявителя).</p> <p>3. Документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель).</p> <p>4. Межевой план, включающий утвержденную схему расположения земельного участка</p>	выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН)	статья 18 Закона № 218-ФЗ; приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 19.08.2020 № П/0310 «Об утверждении отдельных форм заявлений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, требований к их заполнению, к формату таких заявлений и представляемых	для всех объектов капитального строительства	Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
							документов в электронной форме»		
10.	<p>Подача заявления о предоставлении земельного участка в уполномоченный орган.</p> <p>Способы обращения:</p> <ul style="list-style-type: none"> – в уполномоченный орган посредством личного обращения заявителя (за исключением Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области); – посредством почтовой связи на бумажном носителе (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, при этом документы и заявление должны быть нотариально удостоверены); – (или) через ГБУ СО «МФЦ»; – (или) с использованием федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)»; – (или) по адресу электронной почты (адрес электронной почты Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области: mgiso@egov66.ru), заявление, поданное в электронной форме, и электронные образы документов должны быть подписаны 	1 рабочий день	–	5	<ol style="list-style-type: none"> 1. Заявление о предоставлении земельного участка. 2. Копия документа, удостоверяющего личность заявителя (личность представителя заявителя) (личность представителя заявителя) (в случае личного обращения – подлинник документа, удостоверяющего личность заявителя). 3. Доверенность или договор на предоставление интересов заявителей. 4. Заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае обращения иностранного юридического лица. 5. Документы, подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов 	уведомление о получении заявления	статья 39 ¹⁷ ЗК РФ; пункт 10 приказа Минэкономразвития России № 7	для всех объектов капитального строительства	Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области, органы местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	соответствующей электронной подписью								
11.	Заключение договора аренды земельного участка	22 рабочих дня (14 календарных дней в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 09.04.2022 № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 и 2023 годах»)	–	1	1. Заявление о предоставлении земельного участка	договор аренды земельного участка	пункт 5 статьи 39 ¹⁷ ЗК РФ	для всех объектов капитального строительства	Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области, органы местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области
12.	Подача заявления о государственной регистрации права аренды (в случае заключения договора аренды земельного участка на срок более 1 года)	5 рабочих дней	–	2	1. Заявление о государственной регистрации 2. Договор аренды (копия, заверенная электронной цифровой подписью)	Заявление о государственной регистрации	Пункты 2, 2.1 статьи 19 Закона № 218-ФЗ, Распоряжение Правительства Свердловской области от 16.04.2019 № 149-РП	для всех объектов капитального строительства	Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области, органы местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области
13.	Государственная регистрация договора аренды (при заключении договора сроком более 1 года)	2 рабочих дня (при отсутствии причин, препятствующих государственной регистрации прав)	2 рабочих дня	3	1. Заявление о государственной регистрации договора аренды (с заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества). 2. Договор аренды (оригинал). 3. Оплата государственной пошлины	выписка из ЕГРН	статья 51 Закона № 218-ФЗ	для всех объектов капитального строительства	Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области

*При выполнении предусмотренных частями 3–7 статьи 5² Градостроительного кодекса Российской Федерации мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства федеральные органы исполнительной власти, исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, подведомственные им организации не вправе требовать от застройщика, технического заказчика представления документов, сведений, материалов, которые имеются у указанных органов и организаций (за исключением случаев, предусмотренных законодательством об организации предоставления государственных и муниципальных услуг).

СОГЛАСОВАНО

Заместитель Губернатора Свердловской области –
Министр по управлению государственным имуществом
Свердловской области

_____ А.В. Кузнецов

«_____» _____ 2023 года