

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации

Статья 1

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4235; 2016, № 27, ст. 4294; 2018, № 32, ст. 5133, 5135; 2021, № 24, ст. 4188) следующие изменения:

1) в статье 11³:

а) в пункте 2 слова "с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи" исключить, после слова "установленных" дополнить словами "настоящим Кодексом и";

б) подпункт 4 пункта 3 изложить в следующей редакции:

"4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4¹ настоящей статьи;"



в) дополнить пунктами 4¹ и 4² следующего содержания:

"4¹. Образование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, допускается на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в случаях образования земельного участка:

1) для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

2) для целей, предусмотренных статьей 3 Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий";

3) для размещения объектов федерального значения, регионального значения, местного значения, не являющихся линейными объектами;

4) на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества;



5) на котором расположены здание, сооружение (здания, сооружения), в том числе в целях предоставления такого земельного участка собственникам таких зданий, сооружений.

4². Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть образован на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в границах территории, применительно к которой утвержден проект межевания территории, в случаях, предусмотренных пунктом 4¹ настоящей статьи, и в иных предусмотренных федеральным законом случаях, если утвержденный проект межевания не предусматривает образования такого земельного участка.";

2) подпункт 5 пункта 16 статьи 11¹⁰ изложить в следующей редакции:

"5) расположение земельного участка в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории, за исключением случаев, установленных настоящим Кодексом и федеральными законами;"

3) главу I¹ дополнить статьей 11¹¹ следующего содержания:

"Статья 11¹¹. Особенности образования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания, сооружения

1. Образование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания,



сооружения, осуществляется в соответствии с предельными размерами таких земельных участков, установленными градостроительным регламентом, утвержденным применительно к территориальной зоне, в границах которой находятся земельные участки, которые предстоит образовать. В случае, если такой градостроительный регламент не утвержден либо им не установлены предельные размеры образуемых земельных участков, имеющих вид разрешенного использования, соответствующий виду и (или) назначению указанных зданий, сооружений, местоположение и площадь таких земельных участков при образовании должны соответствовать требованиям, установленным пунктом 2 настоящей статьи.

2. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здание, сооружение, подлежит образованию таким образом, что общая площадь указанных здания, сооружения должна составлять не менее десяти процентов площади образуемого земельного участка, а общая площадь зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, образуемом в целях индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, - не менее пяти процентов площади такого земельного участка.



В случае, если на образуемом земельном участке расположено несколько зданий, сооружений (в том числе вспомогательных), для целей применения положений настоящего пункта учитывается их совокупная площадь.

В случае, если в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости основной характеристикой сооружения является площадь застройки, для целей применения положений настоящего пункта учитывается площадь застройки.

3. Положения, предусмотренные пунктом 2 настоящей статьи (независимо от того, является земельный участок, на котором расположены здание, сооружение (здания, сооружения), ранее образованным или его предстоит образовать), применяются также для следующих целей:

1) определение площади части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, указанной в абзаце первом пункта 1 статьи 35 настоящего Кодекса;

2) определение площади земельного участка, который предоставляется по договору купли-продажи собственнику здания, сооружения в соответствии со статьей 39²⁰ настоящего Кодекса.

4. Положения, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 настоящей статьи, не применяются в отношении земельных участков, предоставление которых в собственность осуществляется по иным основаниям,



предусмотренным настоящим Кодексом или иными федеральными законами.

5. В случае, если находящиеся в частной собственности здание, сооружение расположены на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, переход права собственности на такие здание, сооружение допускается только в случае образования земельного участка, соответствующего положениям, предусмотренным пунктом 2 настоящей статьи, за исключением случаев невозможности такого образования без нарушения требований, предусмотренных статьей 11⁹ настоящего Кодекса, а также при переходе права собственности на здания и сооружения в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица).";

4) в подпункте 3 пункта 4 статьи 35 слово "расположено" заменить словами "может быть размещено";

5) в подпункте 2 пункта 8 статьи 39¹⁵ слова "и 23" заменить словами ", 23, 27 и 28";

б) статью 39¹⁶ дополнить подпунктами 27 и 28 следующего содержания:

"27) с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка по договору купли-продажи обратилось лицо, указанное



в статье 39²⁰ настоящего Кодекса, и при этом данный земельный участок не соответствует положениям, предусмотренным подпунктом 2 пункта 3 статьи 11¹¹ настоящего Кодекса;

28) с заявлением о предоставлении земельного участка в соответствии со статьей 39²⁰ настоящего Кодекса обратился правообладатель здания, сооружения или помещений в них, и при этом в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о расположении на таком земельном участке данных здания, сооружения.";

7) в статье 39²⁰:

а) пункт 1 дополнить предложением следующего содержания: "В случае предоставления указанных земельных участков в собственность по договору купли-продажи они предоставляются при условии соблюдения требований к их образованию, предусмотренных статьей 11¹¹ настоящего Кодекса, и при этом в размере, который не может превышать размер земельного участка, предоставленного для строительства соответствующих здания, сооружения.";

б) пункт 1¹ дополнить словами ", а также в собственность по договору купли-продажи собственникам вспомогательных объектов капитального строительства и (или) вспомогательных некапитальных строений



и сооружений в случае отсутствия зданий, сооружений, по отношению к которым они являются вспомогательными".

Статья 2

Положения пункта 5 статьи 11¹¹ Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающие необходимость образования земельного участка, на котором расположены здание, сооружение, не применяются в отношении случаев перехода права собственности на расположенные на земельном участке здание, сооружение, права на которые возникли до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

Статья 3

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 сентября 2025 года.

Президент
Российской Федерации

