**Вопросы и разъяснения к семинару-совещанию 21.03.2024**

1. **Вопросы по «гаражной амнистии»: гражданину в 1989 году выдано решение исполнительного комитета «О разрешении строительства», в решении прописано «разрешить строительство гаража, размером 3,6 на 6», имеется проект гаража. Дополнительных документов, таких как техпаспорт нет, также нет подключения к сетям электроснабжения. Гражданин утверждает, что гараж им был возведен до 1990 года, т.е. до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, как требует закон о «гаражной амнистии».**

**Каким документом может гражданин дополнительно подтвердить год возведения гаража, чтобы воспользоваться гаражной амнистией?**

**Возможно ли закрепить право собственности на земельный участок на основании вышеуказанного решения исполнительного комитета «О разрешении строительства»?**

Согласно закону о «гаражной амнистии» до 1 сентября 2026 года гражданин, использующий гараж, являющийся объектом капитального строительства и возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором он расположен, в случае, если земельный участок для размещения гаража был предоставлен гражданину или передан ему какой-либо организацией (в том числе с которой этот гражданин состоял в трудовых или иных отношениях) либо иным образом выделен ему либо право на использование такого земельного участка возникло у гражданина по иным основаниям, в том числе предусмотренным настоящей статьей 3.7Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Таким образом, если в указанном решении исполнительного комитета отсутствует информация о выделении земельного участка и нет

- договора о подключении (технологическом присоединении) гаража к сетям инженерно-технического обеспечения и (или) договора о предоставлении коммунальных услуг в связи с использованием гаража, и (или) документов, подтверждающих исполнение со стороны гражданина обязательств по оплате коммунальных услуг;

- документа, подтверждающего проведение государственного технического учета и (или) технической инвентаризации гаража до 1 января 2013 года в соответствии с требованиями законодательства, действовавшими на момент таких учета и (или) инвентаризации, в котором имеются указания на заявителя в качестве правообладателя гаража либо заказчика изготовления указанного документа и на год его постройки, указывающий на возведение гаража до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, то оформление данного гаража не относится к случаям «гаражной амнистии».

 В настоящее время министерством подготовлен проект Закона Воронежской области, в соответствии с которым планируется расширить перечень документов, которые может представить гражданин в случае отсутствия у гражданина документа, подтверждающего предоставление или иное выделение ему земельного участка по иным основаниям, одним из которых будет являться в том числе - «разрешительная документация на строительство гаража, выданная уполномоченным органом гражданину, использующему гараж, до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» - до 29.12.2004.

1. **О практической реализации дополнений в статью 9 Федерального закона от 24.07.2002 № 101 – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (п. 9 ст. 9 – Закона), которыми внесен запрет на передачу арендных прав в залог и внесение их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив гражданином или КФХ, являющимися арендаторами земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного для осуществления деятельности КФХ.**

С 1 января 2023 г. вступили в силу отдельные положения Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=421883) от 14 июля 2022 г. N 316-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Закон N 316-ФЗ), в соответствии с которыми граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства (далее - КФХ) могут без проведения торгов получить для осуществления деятельности КФХ в аренду на срок до пяти лет находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с п. 9 ст. 9 Федерального закона от 24.07.2002 № 101 – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» передача арендованного земельного участка в субаренду, передача прав и обязанностей по договору аренды земельного участка другому лицу, а также передача арендных прав в залог и внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив гражданином или крестьянским (фермерским) хозяйством, являющимися арендаторами земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, не допускаются.

В соответствии с разъяснениями Минсельхоза России, запрет, установленный п. 9 ст. 9 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» распространяется на всех граждан и КФХ независимо от основания предоставления земельных участков.

С целью исключения риска злоупотребления гражданами и крестьянскими (фермерскими) хозяйствами приобретаемым правом аренды на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в упрощенном порядке Законом № 316-ФЗ введено ограничение на передачу арендованного земельного участка в субаренду, передачу прав и обязанностей по договору аренды земельного участка другому лицу, а также передачу арендных прав в залог и внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив (п. 9 ст. 9 ФЗ № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

1. **Случаи передачи в субаренду земельных участков сельскохозяйственного назначения. Переуступка прав.**

В соответствии с п. 9 ст. 22 ЗК РФ, при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, сдать участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления.

В случае если договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения заключен на срок до 5 лет, при сдаче такого земельного участка в субаренду, а также в случае передачи прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу, требуется согласие арендодателя.

Действующее законодательство запрещает уступать права по договорам, заключенным на торгах, но для субаренды такого запрета нет (п. 7 ст. 448 ГК РФ).

Передача арендованного земельного участка в субаренду, передача прав и обязанностей по договору аренды земельного участка другому лицу, а также передача арендных прав в залог и внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив гражданином или крестьянским (фермерским) хозяйством, являющимися арендаторами земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 10.1 ФЗ № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»), не допускаются.

1. **Процедура перевода земель сельскохозяйственного назначения из одного вида угодий в другой.**

В соответствии с нормами действующего законодательства на всех правообладателей земельных участков возлагается обязанность по их использованию в соответствии с целевым назначением данной категории земель и разрешенным использованием.

Таким образом, использование земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения, может осуществляться в пределах, определяемых их назначением. Основную часть таких земель составляют сельскохозяйственные угодья, которые в зависимости от их естественных природных свойств и экономической целесообразности используются как средство производства в определенных целях.

При этом использование указанных земельных участков должно осуществляться способами, которые не должны причинять вред земле как природному объекту и природному ресурсу, в том числе приводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным (вредным) воздействиям.

На сегодняшний день в структуре регионального земельного фонда Воронежской области свободными остаются земли сельскохозяйственного назначения, представленные менее ценными сельскохозяйственными угодьями – сенокосами, пастбищами.

В последнее время в виду отсутствия необходимых площадей пахотных земель наблюдается тенденция по самовольной распашке сенокосов и пастбищ.

Решить вопрос по вовлечению в сельскохозяйственный оборот сенокосов и пастбищ в качестве пахотных земель на законных основаниях возможно за счет трансформации угодий.

Министерством имущественных и земельных отношений Воронежской области разработан проект нормативного правового акта, устанавливающего порядок трансформации сельскохозяйственных угодий, согласно которому решения об изменении вида сельскохозяйственных угодий будут приниматься межведомственной комиссией, состоящей из представителей исполнительных органов Воронежской области, Росреестра и Россельхознадзора, а также научного сообщества.

Данная инициатива была согласована и поддержана министерством сельского хозяйства Воронежской области, Управлениями Россельхознадзора и Росреестра.

По состоянию на 21.03.2024 порядок изменения вида сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой на федеральном и региональном уровне не урегулирован.

1. **Порядок, основания, а также уполномоченный орган по переводу земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов.**

В соответствии со ст. 8 Земельного кодекса Российской Федерации перевод земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земель, находящихся в федеральной собственности, в другие категории осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

На основании постановления Правительства Воронежской области от 08.05.2009 № 365 «Об утверждении Положения о министерстве имущественных и земельных отношений Воронежской области» министерство рассматривает ходатайства о переводе земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности и иного специального назначения, в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов и категорию земель лесного фонда.

Перевод земельных участков из одной категории в другую регулируется в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» и постановлением Правительства Воронежской области от 28.04.2010 № 337 «О мерах по реализации Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Указанным постановлением определен перечень документов и информация, которая должна содержаться в ходатайстве о переводе земельных участков из одной категории в другую.

В тексте ходатайства указывается следующая информация:

1. Сведения о заявителе ходатайства;
2. Кадастровый номер земельного участка;
3. Площадь земельного участка;
4. Адрес земельного участка;
5. Разрешенное использование земельного участка (действующее);
6. Права на земельный участок;
7. Сведения о наличии/отсутствии ограничений (обременений) прав на распоряжение земельным участком;
8. Сведения о наличии/отсутствии земельного участка в перечне особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий Воронежской области;
9. Категория земель, в состав которой входит земельный участок (действующая) и категория земель, перевод в состав которых предполагается осуществить;
10. Испрашиваемое целевое назначение земельного участка (указывается информация о наименовании объекта, планируемого к размещению);
11. Обоснование перевода земельного участка из одной категории земель в другую;
12. Сведения о наличии/отсутствии объектов недвижимости на земельном участке;
13. Кадастровая стоимость земельного участка;
14. Средняя кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения по муниципальному району, на территории которого расположен земельный участок;
15. Иные сведения по усмотрению ходатайствующего лица.

Состав документов, прилагаемых к ходатайству:

* + - 1. Опись документов, прилагаемых к ходатайству;
			2. Копии документов, удостоверяющих личность заявителя - физического лица, либо выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, учредительные документы юридического лица;
			3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах на земельный участок;
			4. Согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую;
			5. Заключение управления архитектуры и градостроительства Воронежской области о соответствии испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации при переводе из одной категории в другую.
			6. Извлечение (выкопировка) из генерального плана городского (сельского) поселения, городского округа с отображением земельного участка, испрашиваемого к переводу, подготовленное архитектурной службой органа местного самоуправления муниципального образования Воронежской области и заверенное управлением архитектуры и градостроительства Воронежской области;
			7. Документ о согласовании администрацией муниципального района (городского округа) осуществления перевода земельного участка (с приложением документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего документ о согласовании);
			8. Решение органа местного самоуправления о полном или частичном изъятии земельного участка из хозяйственного использования и оборота в случае перевода земельного участка в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов;
			9. Утвержденный порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий и объектов на территории муниципального образования в случае перевода земельного участка в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов;

Документы должны быть пронумерованы согласно описи и представлены в двух экземплярах: первый - в подлинниках или надлежащим образом заверенных копиях, второй - в копиях.

Документы, предусмотренные пунктами 2, 4 указанного состава документов, прилагаемых к ходатайству о переводе земель из одной категории в другую, направляются заинтересованным лицом в министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области.

Документы, предусмотренные пунктами 3, 5 - 9, запрашиваются министерством имущественных и земельных отношений Воронежской области в органах и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если заинтересованное лицо не представило указанные документы самостоятельно.

1. **При преобразовании муниципального унитарного предприятия в ООО, нежилое помещение, находящееся в хозяйственном ведении предприятия, относится к имуществу религиозного назначения, что препятствует его передаче в собственность общества.**

**Какие правовые основания для заключения договора аренды с обществом без проведения торгов?**

В соответствии Федеральным законом от 30.11.2010 № 327-ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности», передача государственного или муниципального имущества религиозного назначения осуществляется исключительно религиозным организациям в собственность, либо безвозмездное пользование на определенный по согласованию с религиозной организацией срок (кроме случаев передачи имущества из федеральной собственности в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность, из собственности субъекта Российской Федерации в федеральную собственность или муниципальную собственность, из муниципальной собственности в федеральную собственность или собственность субъекта Российской Федерации).

Таким образом, государственное и муниципальное имущество религиозного назначения ограничено в обороте.

Религиозная организация вправе обратиться в уполномоченный орган с соответствующим заявлением, приложив все необходимые документы.

1. **Порядок передачи в собственность войсковым частям, участвующим в СВО, муниципального имущества, переданного таким частям на основании договора безвозмездного пользования.**

Правительством Российской Федерации издано постановление от 03.10.2022 № 1745 «О специальной мере в сфере экономики и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 г. № 616» (далее – Постановление 1745).

Пунктом 4 Постановления 1745 установлено, что передача имущества, в том числе созданного в результате выполнения работ (оказания услуг), субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием в федеральную собственность в целях реализации меры, предусмотренной [пунктом 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=433922&dst=100005) настоящего постановления, осуществляется на безвозмездной основе с оформлением актов о приеме-передаче.

В целях упрощения порядка передачи имущества для нужд СВО из собственности Воронежской области в федеральную собственность в Закон Воронежской области от 30.09.2008 № 77-ОЗ «О Правительстве Воронежской области» были внесены соответствующие изменения (Закон Воронежской области от 05.12.2022 № 109-ОЗ «О внесении изменения в статью 25 Закона Воронежской области «О правительстве Воронежской области») в части исключения положений о рассмотрении вопросов передачи в федеральную собственность имущества для нужд Вооруженных Сил Российской Федерации на заседании Правительства Воронежской области.

Передача имущества из государственной собственности Воронежской области в федеральную собственность для нужд Вооруженных Сил Российской Федерации осуществляется министерством имущественных и земельных отношений Воронежской области (далее – министерство) в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 03.10.2022 № 1745 на основании соответствующего обращения исполнительного органа Воронежской области, либо на основании обращения учреждения, согласованного в установленном порядке с соответствующим исполнительным органом Воронежской области, при наличии решения заседания Оперативного штаба Воронежской области о передаче указанного в обращении имущества в федеральную собственность.

При осуществлении указанной передачи не применяются положения постановления Правительства Российской Федерации от 13 июня 2006
№ 374.

В целях реализации процедуры передачи имущества, приобретенного учреждением для обеспечения нужд СВО, из государственной собственности Воронежской области в федеральную собственность министерство не требует от учреждения заключенный в установленном порядке документ, подтверждающий фактическое использование предлагаемого к передаче имущества (договор безвозмездного пользования), и иные документы, предусмотренные Постановлением от 13.06.2006 № 374.

На основании соответствующего обращения от учреждения министерство готовит проект распоряжения Правительства Воронежской области о передаче имущества, находящегося в собственности Воронежской области, в федеральную собственность.

После издания распоряжения Правительства Воронежской области о передаче имущества в федеральную собственность между учреждением и представителями Министерства обороны Российской Федерации в установленном порядке подписываются передаточные акты.

Право собственности Российской Федерации на товары возникает на основании актов о приеме-передаче, подтверждающих факт получения такого имущества грузополучателем.

1. **Возможность проведения ремонта и антивандальных мероприятий на объектах культурного наследия, относящихся в федеральной собственности. А именно: установка решеток и металлических дверей.**

Работы по установке решеток и металлических дверей относятся к мероприятиям по сохранению объекта культурного наследия, проводятся в соответствии с требованиями, предусмотренными Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ).

В соответствии со ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ в отношении объекта культурного наследия, находящегося в федеральной собственности, работы по сохранению объекта культурного наследия подлежат исполнению федеральным органом исполнительной власти, либо лицом, за которым он закреплен на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления.

В соответствии со ст. 9.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ полномочия Российской Федерации по государственному контролю в области охраны объектов культурного наследия переданы органам государственной власти субъектов Российской Федерации.

Администрации муниципального района необходимо обратиться в Территориальное управление Росимущества в Воронежской области, а также в Управление по охране объектов культурного наследия Воронежской области.

Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области готово оказать содействие в решении указанного вопроса при поступлении официального обращения от администрации Воробьевского муниципального района Воронежской области, которое будет перенаправлено в адрес Территориального управления Росимущества в Воронежской области.