

СОГЛАСОВАНО

исполняющий обязанности Министра по
управлению государственным имуществом
Свердловской области


С.М. Зырянов

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель Губернатора
Свердловской области


Д.А. Ионин

АЛГОРИТМ *№ 01-01-41/50 от 28.07.2022*
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, непредусмотренных алгоритмом, и иных нарушениях необходимо направить на адрес электронной почты: investor@egov66.ru.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется в аренду без проведения торгов в случаях, установленных статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации.

Настоящий алгоритм предусматривает случаи получения земельного участка в аренду (без торгов) в случаях, установленных пунктом 3 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»).

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 и 3 подлежат выполнению в случае, 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);	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, подготовленная в соответствии с требованиями к ее форме, формату, установленными пунктом 12 статьи 11 ¹⁰ Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), приказом Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762 «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	решение об утверждении схемы расположения земельного участка (или отказ в предоставлении государственной услуги)	статья 11 ¹⁰ и 39 ¹⁴ ЗК РФ; приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 27.11.2014 № 762; 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	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>– посредством почтовой связи на бумажном носителе (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, при этом документы и заявления должны быть нотариально удостоверены);</p> <p>– (или) через государственное бюджетное учреждение Свердловской</p>				<p>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» (далее – приказ Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762).</p> <p>4. Доверенность или договор на предоставление интересов заявителей.</p> <p>5. Согласие землепользователей, землевладельцев, арендаторов на образование земельных участков (в случае если исходный земельный участок предоставлен третьим лицам, требуется представить согласие</p>		<p>государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или 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>		
	<p>области «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» (далее – ГБУ СО «МФЦ»);</p> <p>– (или) с использованием федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)»;</p>				<p>требуется представить согласие землепользователей, землевладельцев, арендаторов на образование земельных участков).</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>использованием федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)»;</p> <p>– (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>								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3.	Процедуры подлежат выполнению с пункта 4 в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», или границы земельного участка установлены								
4.	Подача 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». Способ обращения: личное обращение в Министерство инвестиций и развития Свердловской области ¹	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 документов заявителя. 3. Бизнес-план проекта или технико-экономическое обоснование размещения объекта. 4. Сведения о территории, в границах которой планируется создание объекта или реализация проекта: 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; 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 среднемсячном 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»); 6. Обоснование соответствия объекта приоритетам, целям и задачам, определенным в	1. Распоряжение Губернатора Свердловской области о признании 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. Соглашение об обеспечении выполнения обязательства по размещению объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабного инвестиционного проекта	подпункт 3 пункта 2 статьи 39 ⁶ Земельного Кодекса Российской Федерации; 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 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»	для объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения и масштабных инвестиционных проектов, соответствующих критериям, установленным статьей 30 Закона Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области»	Министерство инвестиций и развития Свердловской области

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>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 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 07 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 07 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области»).</p> <p>10. Обоснование социальных эффектов, связанных с реализацией инвестиционного</p>				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
					<p>проекта, предполагающего строительство многоквартирных домов (в случае необходимости определения соответствия критерию, указанному в подпункте 6 пункта 2 статьи 30 Закона Свердловской области от 07 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 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 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>				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
5.	Пункты 6 и 7 подлежат выполнению, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать, или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»								
6.	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 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218); 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	–
7.	Осуществление государственного кадастрового учета земельного участка	2 рабочих дня (при отсутствии причин, препятствующих осуществлению ГКУ)	–	4	1. Заявление на осуществление государственного кадастрового учета. 2. Копия документа, удостоверяющего личность заявителя (личность представителя заявителя) (в случае личного обращения – подлинник документа, удостоверяющего личность заявителя). 3. Документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель). 4. Межевой план, включающий утвержденную схему расположения земельного участка	выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН)	статья 18 и Федерального закона № 218	для всех объектов капитального строительства	Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
8.	Подача заявления о предоставлении земельного участка в уполномоченный орган. 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 описью вложения и уведомлением о вручении, при этом	1 рабочий день	–	5	1. Заявление о предоставлении земельного участка. 2. Копия документа, удостоверяющего личность заявителя (личность представителя заявителя) (в случае личного обращения – подлинник документа, удостоверяющего личность заявителя). 3. Распоряжение Губернатора Свердловской области о признании 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». 4. Доверенность или договор на предоставление интересов заявителей. 5. Заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства, в	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
	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				случае обращения иностранного юридического лица				
9.	Заключение договора аренды земельного участка	22 рабочих дня (14 календарных дней в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 09.04.2022 № 629 «Об особеннос-	–	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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		тах регулирующих земельных отношений в Российской Федерации в 2022 году»)							территории Свердловской области
10.	Подача заявления о государственной регистрации права аренды	5 рабочих дней	-					для всех объектов капитального строительства	Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области, органы местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области
11.	Государственная регистрация договора аренды (при заключении договора сроком более 1 года)	2 рабочих дня (при отсутствии причин, препятствующих ГРП)	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 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ	для всех объектов капитального строительства	Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области