

Приложение 7

УТВЕРЖДЕН

Постановлением Правительства
Донецкой Народной Республики
от 12 сентября 2024 г. № 95-2

Алгоритм действий инвестора для получения земельного участка в аренду (на торгах) <*>
(действует до 1 января 2028 года)

<*> При выполнении предусмотренных частями 3 – 7 статьи 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства исполнительные органы Донецкой Народной Республики, 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).

№ п/п	Шаг алгоритма (процедура)	Срок фактический	Срок целевой	Количество документов	Входящие документы	Результирующие документы	Нормативный правовой акт	Категории инвестиционных проектов	Примечание
1	Разработка и утверждение проекта планировки территории					Утвержденный проект планировки территории	Указ Главы Донецкой Народной Республики от 16.05.2023 г. № 156 «Об особенностях подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории в Донецкой Народной Республике»; Указ Главы Донецкой Народной Республики от 16.05.2023 № 157 «О создании Оперативного штаба по восстановлению субъекта Российской Федерации - Донецкой Народной Республики»	Для всех объектов капитального строительства	В случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок
2	Подготовка схемы	Устанавливается	-		Договор подряда на подготовку	Схема расположения	Приказ Росреестра от 19.04.2022	Для всех объектов в случае, если	В случае, если проведение аукциона, а также

№ п/п	Шаг алгоритма (процедура)	Срок фактический	Срок целевой	Количество документов	Входящие документы	Результирующие документы	Нормативный правовой акт	Категории инвестиционных проектов	Примечание
	расположения земельного участка на кадастровом плане территории	договором			схемы расположения земельного участка	земельного участка на кадастровом плане территории	№ П/0148 ^с «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» пункт 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ)	испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок	образование земельного участка для предоставления в аренду путем проведения аукциона осуществляется по инициативе заинтересованного в предоставлении земельного участка юридического лица В случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок
3	Подача заявления об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект	1 рабочий день		5	1. Заявление об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории 2. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории 3. Копия документа,	Решение об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории	пункт 4 статьи 39.11, статья 39.13 ЗК РФ	Для всех объектов в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок	В случае, если проведение аукциона, а также образование земельного участка для предоставления в аренду путем проведения аукциона осуществляется по инициативе заинтересованного в предоставлении земельного участка юридического лица

№ п/п	Шаг алгоритма (процедура)	Срок фактический	Срок целевой	Количество документов	Входящие документы	Результирующие документы	Нормативный правовой акт	Категории инвестиционных проектов	Примечание
	межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка				удостоверяющего личность заявителя (представителя заявителя). 4. Выписка из ЕГРЮЛ о юридическом лице, являющемся заявителем 5. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (об испрашиваемом земельном участке)				
4	Принятие решения о об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории	20 календарных дней	-	1	1. Заявление об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории	1. Утвержденная схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок)	Закон Донецкой Народной Республики «О предоставлении земельных участков, находящихся в собственности Донецкой Народной Республики или муниципальной собственности» от 29.12.2023 № 39-РЗ ³ (далее – Закон № 39-РЗ); подпункт 3 пункта 4 статьи 39.11, статья 39.13 ЗК РФ	Для всех объектов в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок	В случае если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок, согласно Постановлению Правительства Донецкой Народной Республики от 22.06.2023 № 45-6 «О некоторых вопросах предоставления юридическим лицам земельных участков, находящихся в собственности Донецкой Народной Республики и муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов», необходимо принятие решения об утверждении схемы расположения земельного участка Срок рассмотрения заявления о предварительном предоставлении

№ п/п	Шаг алгоритма (процедура)	Срок фактический	Срок целевой	Количество документов	Входящие документы	Результирующие документы	Нормативный правовой акт	Категории инвестиционных проектов	Примечание
									<p>земельного участка согласно части 6 статьи 10 Закона № 39-ФЗ может быть продлен на срок:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проведения процедуры согласования в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2022 № 2452; - согласования договоров и соглашений в случаях и порядке, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2022 № 2452; - не более чем 30 дней со дня получения решения федерального органа исполнительной власти об отнесении объектов имущества к государственной собственности Донецкой Народной Республики или муниципальной собственности в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2022 № 2501⁴
5	Выполнение кадастровых работ в целях образования земельного участка или уточнения границ земельного участка	Устанавливается договором	-	1	Договор подряда на выполнение кадастровых работ	Межевой план	Статья 39.11 ЗК РФ, Статья 36 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», статья 22 Федерального законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон №218-ФЗ);	В случае если испрашиваемый земельный участок необходимо образовать или границы такого земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Законом № 218-ФЗ	В случае, если проведение аукциона, а также образование земельного участка для предоставления в аренду путем проведения аукциона осуществляться по инициативе заинтересованного в предоставлении земельного участка юридического лица

№ п/п	Шаг алгоритма (процедура)	Срок фактический	Срок целевой	Количество документов	Входящие документы	Результирующие документы	Нормативный правовой акт	Категории инвестиционных проектов	Примечание
							пункт 7 Указа временно исполняющего обязанности Главы Донецкой Народной Республики от 28.12.2022 № 73 ⁵ «Об особенностях регулирования имущественных отношений и отношений по государственному кадастровому учету недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество на территории Донецкой Народной Республики» (далее – Указ № 73); приказ Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»		пункт 7 Указа № 73 - выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимости и подготовка документов, необходимых для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, указанных в пункте 3 части 2 статьи 7 Закона № 218-ФЗ, а также выполнение землеустроительных работ в отношении объектов землеустройства, расположенных на территории Донецкой Народной Республики, осуществляется исключительно гражданами, состоящими в трудовых отношениях с публично правовой компанией «Роскадастр», осуществляющей деятельность в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2021 № 448-ФЗ «О публично-правовой компании «Роскадастр»
6	Осуществление государственного кадастрового учета земельного участка и государственной регистрации права собственности Донецкой Народной Республики или муниципальной собственности на земельные	5 рабочих дней	-	4	1. Заявление о государственном кадастровом учете. 2. Нотариально удостоверенная доверенность (см. графу «Примечание»). 3. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территорий, утвержденная в порядке,	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН)	Закон № 218-ФЗ; приказ Росреестра 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 документов в электронной форме», приказ	В случае если испрашиваемый земельный участок необходимо образовать или границы такого земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Законом № 218-ФЗ	Согласно подпункту 11.3 пункта 11 Указа № 73 государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, ограничений прав (за исключением государственной регистрации ограничений прав (запретов, арестов) на основании судебных актов и иных решений уполномоченных органов, которая осуществляется в

№ п/п	Шаг алгоритма (процедура)	Срок фактический	Срок целевой	Количество документов	Входящие документы	Результирующие документы	Нормативный правовой акт	Категории инвестиционных проектов	Примечание
	участки				установленном ЗК РФ (если земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания). 4. Межевой план		Росреестра от 30.12.2020 № П/0509 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, а также об их приостановлении и об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости», Статья 15 Закона от № 218-ФЗ; Указ № 73		сроки, предусмотренные пунктами 8—8.3 части 1 статьи 16 Закона № 218-ФЗ) осуществляются федеральным органом исполнительной власти, определенным в пункте 2 настоящего Указа, территориальным органом в течение 20 рабочих дней со дня получения соответствующих документов независимо от формы их представления, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в случае одновременного их осуществления — в течение 30 рабочих дней Нотариально удостоверенная доверенность предоставляется с заявлением в случае, если обращается не кадастровый инженер и не лицо, имеющее право действовать от имени инвестора без доверенности
7	Направление в уполномоченный орган заявления о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной	60 дней	-	2	1. Заявление о проведении аукциона. 2. Копия документа, удостоверяющего личность заявителя (личность представителя заявителя)	1. Принятие решения о проведении аукциона, получение информации о возможности технологического присоединения объекта капитального строительства к инженерным	Подпункты 6, 8, 9 пункта 4, пункты 14, 19, 21 статьи 39.11 ЗК РФ; пункт 10 порядка и способов подачи заявлений об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, заявления о проведении аукциона по продаже	Для всех объектов капитального строительства	

№ п/п	Шаг алгоритма (процедура)	Срок фактический	Срок целевой	Количество документов	Входящие документы	Результирующие документы	Нормативный правовой акт	Категории инвестиционных проектов	Примечание
	собственности					сетям, определение рыночной стоимости 2. Размещение информации об аукционе на официальном сайте torgi.gov.ru , опубликование извещения о проведении аукциона	земельного участка, находящегося в 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 требования к их формату, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от		

№ п/п	Шаг алгоритма (процедура)	Срок фактический	Срок целевой	Количество документов	Входящие документы	Результирующие документы	Нормативный правовой акт	Категории инвестиционных проектов	Примечание
							14.01.2015 № 7; статья 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации; Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»		
8	Участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности	30 дней	-	3 - 4	1. Заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка. 2. Копия документа, удостоверяющего личность заявителя (личность представителя заявителя). 3. Документы, подтверждающие внесение задатка. 4. Надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем	Протокол о результатах аукциона	Пункты 18 - 21 статьи 39.11 ЗК РФ, статьи 39.12, 39.13 ЗК РФ	Для всех объектов капитального строительства	Пункт 15 статьи 39.12 ЗК РФ - результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона; пункт 1 статьи 39.13 ЗК РФ - аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом; пункт 6 статьи 39.13 ЗК РФ - заявка на участие в электронном аукционе с указанием банковских

№ п/п	Шаг алгоритма (процедура)	Срок фактический	Срок целевой	Количество документов	Входящие документы	Результирующие документы	Нормативный правовой акт	Категории инвестиционных проектов	Примечание
					является иностранное юридическое лицо				<p>реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа с приложением документов, указанных в подпунктах 2 - 4 пункта 1, пункте 1.1 статьи 39.12 настоящего Кодекса. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя;</p> <p>пункт 10 статьи 39.13 ЗК РФ - протокол проведения электронного аукциона подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью оператором электронной площадки и размещается им на электронной площадке в течение одного часа после окончания электронного аукциона. В протоколе проведения электронного аукциона указываются адрес электронной площадки, дата, время начала и окончания электронного аукциона, начальная цена предмета аукциона в день проведения электронного аукциона, все максимальные предложения каждого участника о цене предмета аукциона. На основании данного протокола организатор электронного аукциона в</p>

№ п/п	Шаг алгоритма (процедура)	Срок фактический	Срок целевой	Количество документов	Входящие документы	Результирующие документы	Нормативный правовой акт	Категории инвестиционных проектов	Примечание
									день проведения электронного аукциона обеспечивает подготовку протокола о результатах электронного аукциона, подписание данного протокола усиленной квалифицированной электронной подписью лицом, уполномоченным действовать от имени организатора аукциона, и его размещение в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола на электронной площадке. Протокол о результатах электронного аукциона после его размещения на электронной площадке в автоматическом режиме направляется оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте
9	Заключение договора с инвестором	40 дней	-	1	Подписанный заявителем договор в 3 экземплярах	Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности	Пункты 15, 20, 25, 30 статьи 39.12 ЗК РФ, статья 39.13 ЗК РФ	Для всех объектов капитального строительства	Пункт 13 статьи 39.13 ЗК РФ - по результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора
10	Государственная регистрация	7 рабочих дней	-	4	1. Заявление о государственной	Выписка из ЕГРН	Закон № 218, Указ № 73	Для всех объектов	Доверенность представляется с

№ п/п	Шаг алгоритма (процедура)	Срок фактический	Срок целевой	Количество документов	Входящие документы	Результирующие документы	Нормативный правовой акт	Категории инвестиционных проектов	Примечание
	договора				регистрации. 2. Протокол о результатах аукциона. 3. Договор аренды; 4. Доверенность (см. графу «Примечание»)			капитального строительства	заявлением в случае, если обращается не лицо, имеющее право действовать от имени органа, заключившего договор аренды, без доверенности Согласно подпункту 11.3 пункта 11 Указа № 73 государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, ограничений прав (за исключением государственной регистрации ограничений прав (запретов, арестов) на основании судебных актов и иных решений уполномоченных органов, которая осуществляется в сроки, предусмотренные пунктами 8—8.3 части 1 статьи 16 Закона № 218-ФЗ) осуществляются федеральным органом исполнительной власти, определенным в пункте 2 настоящего Указа, территориальным органом в течение 20 рабочих дней со дня получения соответствующих документов независимо от формы их представления, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в случае одновременного их осуществления — в течение 30 рабочих дней.

¹ Указ Главы Донецкой Народной Республики от 16.05.2023 № 156 «Об особенностях подготовки, согласования и утверждения документации по

планировке территории в Донецкой Народной Республике» носит временный характер и действует до 1 января 2028 года.

² Приказ Росреестра 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» носит временный характер и действует до 31 августа 2028 года.

³ Положение части 3 статьи 10 Закона Донецкой Народной Республики от 29.12.2023 № 39-РЗ «О предоставлении земельных участков, находящихся в собственности Донецкой Народной Республики или муниципальной собственности» носит временный характер и действует до 1 января 2028 года.

Положение части 6 статьи 10 Закона Донецкой Народной Республики от 29.12.2023 № 39-РЗ «О предоставлении земельных участков, находящихся в собственности Донецкой Народной Республики или муниципальной собственности» носит временный характер и действует до разграничения имущества между Российской Федерацией, Донецкой Народной Республикой и ее муниципальными образованиями в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2022 года № 2501 «Об утверждении особенностей управления и распоряжения отдельными объектами имущества, расположенными на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, находящимися в государственной или муниципальной собственности, а также разграничения имущества между Российской Федерацией, каждым из указанных субъектов Российской Федерации и его муниципальными образованиями».

⁴ Постановление Правительства РФ от 29.12.2022 № 2501 «Об утверждении особенностей управления и распоряжения отдельными объектами имущества, расположенными на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, находящимися в государственной или муниципальной собственности, а также разграничения имущества между Российской Федерацией, каждым из указанных субъектов Российской Федерации и его муниципальными образованиями» носит временный характер и действует до 1 января 2026 года.

⁵ Указ временно исполняющего обязанности Главы Донецкой Народной Республики от 28.12.2022 № 73 «Об особенностях регулирования имущественных отношений и отношений по государственному кадастровому учету недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество на территории Донецкой Народной Республики» носит временный характер и действует до 1 января 2028 года.