Правовое управление правительства
Воронежской области
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
«16» 11 2026г.
Регистрационный номер № 1377

**МИНИСТЕРСТВО
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ
(Минимущества ВО)**

ПРИКАЗ

05.11.2026 № 3284

г. Воронеж

О внесении изменений в приказ департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 24.01.2017 № 103

В соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральными законами от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», от 02.05.2026 № 121-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий», от 31.07.2025 № 295-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», от 31.07.2025 № 296-ФЗ «О внесении изменений в статью 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации», от 29.12.2025 № 577-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», постановлением Правительства Воронежской области от 22.12.2021 № 775 «Об утверждении Порядка разработки и утверждения административных регламентов предоставления государственных услуг исполнительными органами Воронежской области» в целях приведения

нормативного правового акта Воронежской области в соответствие действующему законодательству

п р и к а з ы в а ю:

1. Внести в приказ департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 24.01.2017 № 103 «Об утверждении Административного регламента министерства имущественных и земельных отношений Воронежской области по предоставлению государственной услуги «Заключение договоров купли - продажи, аренды земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области, а также земельных участков, расположенных на территории городского округа город Воронеж, государственная собственность на которые не разграничена, по результатам торгов» (в редакции приказов департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 22.05.2019 № 1268, от 21.05.2021 № 1077, от 27.06.2022 № 1602, от 23.08.2023 № 2339, приказов министерства имущественных и земельных отношений Воронежской области от 26.02.2024 № 468, от 24.06.2025 № 1729) (далее – приказ) следующие изменения:

1.1. В преамбуле приказа слова «государственной власти» исключить.

1.2. В Административном регламенте министерства имущественных и земельных отношений Воронежской области по предоставлению государственной услуги «Заключение договоров купли-продажи, аренды земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области, а также земельных участков, расположенных на территории городского округа город Воронеж, государственная собственность на которые не разграничена, по результатам торгов»:

1.2.1. Наименование пункта 1.3 раздела I изложить в следующей редакции:

«1.3. Требование предоставления заявителю государственной услуги в соответствии с категориями (признаками) заявителей, сведения о которых размещаются в ФРГУ и в федеральной государственной информационной системе «Единый портал государственных и

муниципальных услуг (функций)», в информационной системе «Портал Воронежской области в сети Интернет»».

1.2.2. Пункты 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 раздела II признать утратившими силу.

1.2.3. Раздел II дополнить пунктами следующего содержания:

«2.14. Исчерпывающий перечень документов, необходимых для предоставления государственной услуги

2.14.1. Исчерпывающий перечень документов, необходимых в соответствии с нормативными правовыми актами для предоставления государственной услуги, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственной услуги.

Государственная услуга предоставляется на основании поступившего в Министерство, АУ «МФЦ» заявления о предоставлении государственной услуги (форма заявления приведена в приложениях 3 и 4 к настоящему Административному регламенту).

Заявление о предоставлении государственной услуги подписывается заявителем или уполномоченным им лицом.

Для участия в аукционе по продаже земельного участка, а также на право заключения договоров аренды таких земельных участков заявители представляют в Министерство в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка (за исключением случая, предусмотренного пунктом 5 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации);

5) для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем представления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 5 статьи 4 указанного Федерального закона.

Министерство не вправе требовать предоставления других документов, кроме указанных в подпунктах 1 - 5 настоящего пункта документов.

Министерство в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в ЕГРЮЛ и ЕГРИП, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

Прием документов прекращается не ранее чем за три рабочих дня до дня проведения аукциона по продаже земельного участка либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Воронежской области, а также земельных участков,

расположенных на территории городского округа город Воронеж, государственная собственность на которые не разграничена.

Срок рассмотрения заявок на участие в аукционе не может превышать три рабочих дня с даты окончания срока приема документов.

2.14.2. Исчерпывающий перечень документов, необходимых в соответствии с нормативными правовыми актами для предоставления государственной услуги, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственной услуги, которые находятся в распоряжении государственных органов, органов местного самоуправления и иных организаций и которые заявитель вправе представить.

Министерство самостоятельно осуществляет запрос сведений, необходимых для предоставления государственной услуги, в рамках межведомственного взаимодействия, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия (далее - СМЭВ), в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

Межведомственный запрос формируется в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, и направляется по каналам СМЭВ. При отсутствии технической возможности формирования и направления межведомственного запроса в форме электронного документа по каналам СМЭВ, межведомственный запрос направляется в электронном виде на согласованные адреса электронной почты либо на бумажном носителе по почте, по факсу с одновременным его направлением по почте или курьерской доставкой.

Заявитель вправе представить документы, запрашиваемые в рамках межведомственного взаимодействия, в Министерство, АУ «МФЦ» по собственной инициативе.

Запрещается требовать от заявителя:

1) предоставления документов и информации или осуществления действий, предоставление или осуществление которых не предусмотрено

нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, возникающие в связи с предоставлением государственных услуг;

2) представления документов и информации, в том числе подтверждающих внесение заявителем платы за предоставление государственной услуги, которые находятся в распоряжении органа, предоставляющего государственную услугу, иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении предусмотренных частью 1 статьи 1 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами, за исключением документов, включенных в определенный частью 6 статьи 7 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» перечень документов. Заявитель вправе представить указанные документы и информацию в орган, предоставляющий государственные услуги, по собственной инициативе;

3) осуществления действий, в том числе согласований, необходимых для получения государственной услуги и связанных с обращением в иные государственные органы, органы местного самоуправления, организации, за исключением получения услуг и получения документов и информации, предоставляемых в результате предоставления таких услуг, включенных в перечни, указанные в части 1 статьи 9 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»;

4) представления документов и информации, отсутствие и (или) недостоверность которых не указывались при первоначальном отказе в приеме документов, необходимых для предоставления государственной

услуги, либо в предоставлении государственной услуги, за исключением следующих случаев:

а) изменение требований нормативных правовых актов, касающихся предоставления государственной услуги, после первоначальной подачи заявления о предоставлении государственной услуги;

б) наличие ошибок в заявлении о предоставлении государственной услуги и документах, поданных заявителем после первоначального отказа в приеме документов, необходимых для предоставления государственной услуги, либо в предоставлении государственной услуги и не включенных в представленный ранее комплект документов;

в) истечение срока действия документов или изменение информации после первоначального отказа в приеме документов, необходимых для предоставления государственной услуги, либо в предоставлении государственной услуги;

г) выявление документально подтвержденного факта (признаков) ошибочного или противоправного действия (бездействия) должностного лица Министерства, государственного служащего, работника АУ «МФЦ», работника организации, предусмотренной частью 1.1 статьи 16 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», при первоначальном отказе в приеме документов, необходимых для предоставления государственной услуги, либо в предоставлении государственной услуги, о чем в письменном виде за подписью Министра, руководителя АУ «МФЦ» при первоначальном отказе в приеме документов, необходимых для предоставления государственной услуги, либо руководителя организации, предусмотренной частью 1.1 статьи 16 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», уведомляется заявитель, а также приносятся извинения за доставленные неудобства;

5) предоставления на бумажном носителе документов и информации, электронные образы которых ранее были заверены в соответствии с пунктом 7.2 части 1 статьи 16 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», за исключением случаев, если нанесение отметок на такие документы либо их изъятие является необходимым условием предоставления государственной услуги, и иных случаев, установленных федеральными законами.

2.14.3. Перечень услуг, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственной услуги, в том числе сведения о документе (документах), выдаваемом (выдаваемых) организациями, участвующими в предоставлении государственной услуги.

Услуги, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственной услуги, отсутствуют.

2.15. Исчерпывающий перечень оснований для отказа в приеме документов, необходимых для предоставления государственной услуги, и исчерпывающий перечень оснований для приостановления предоставления государственной услуги или для отказа в предоставлении государственной услуги

2.15.1. Основаниями для отказа в приеме документов, необходимых для предоставления государственной услуги, являются:

- представление заявителем документов, содержащих ошибки, подчистки, приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание;

- подача заявления ненадлежащим лицом.

2.15.2. Решение об отказе в проведении аукциона принимается при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»;

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка отсутствует градостроительный план земельного участка, за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка не установлен вид разрешенного использования либо вид или виды разрешенного использования земельного участка, установленные регламентами использования земель, не соответствуют целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

5) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона.

6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного

сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право

заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии или принято решение о комплексном развитии территории, реализация которого обеспечивается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации юридическим лицом, определенным Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации;

14) земельный участок в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой Воронежской области или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или

муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

2.15.3. Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

- непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

- подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

- наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации реестре недобросовестных участников аукциона.

Заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, Министерство направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в пункте 9 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Министерство обязано вернуть заявителю, не допущенному к участию в аукционе, внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе не подано ни одной заявки на участие в аукционе, подана только одна заявка на участие в аукционе либо по результатам рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех

заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается несостоявшимся.

2.15.4. Основания для приостановления государственной услуги отсутствуют.».

1.2.4. В пункте 3.1 раздела III:

1.2.4.1. В подпункте 3.1.4:

1.2.4.1.1. Абзац девятый изложить в следующей редакции:

«4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о виде или видах разрешенного использования земельного участка и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, принадлежности земельного участка к определенной территориальной зоне, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения)»;

1.2.4.1.2. Абзац двадцать первый дополнить словами «, а также градостроительный план земельного участка (если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается возможность строительства зданий, сооружений)».

1.2.4.1.3. Абзац двадцать девятый изложить в следующей редакции: «4) документы, подтверждающие внесение задатка (за исключением случая, предусмотренного пунктом 5 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации)».

1.2.4.1.4. Абзац тридцатый изложить в следующей редакции: «Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке (за исключением случая, предусмотренного пунктом 5 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации).».

1.2.4.1.5. В абзаце сорок пятом слово «приема» заменить словом «рассмотрения»;

1.2.5. В абзаце четвертом подпункта 3.1.5: слова «, за исключением случая, предусмотренного пунктом 5 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации» исключить;

1.2.6. В подпункте 3.1.6:

1.2.6.1. Абзац шестой признать утратившим силу.

1.2.6.2. Абзац десятый изложить в следующей редакции:

«Задаток для участия в электронном аукционе вносится заявителем путем зачисления денежных средств на расчетный счет оператора электронной площадки. В этом случае документы, подтверждающие внесение задатка, заявителем не представляются. Информация о внесении заявителем денежных средств в размере задатка направляется оператором электронной площадки организатору торгов вместе с заявкой на участие в аукционе. Блокирование денежных средств в размере задатка оператором электронной площадки на расчетном счете оператора электронной площадки признается заключением соглашения о задатке.».

1.2.6.3. В абзаце одиннадцатом цифры «2 – 4» заменить словами «2 и 3».

1.2.6.4. После абзаца одиннадцатого дополнить абзацами следующего содержания:

«В случае отзыва заявки заявителем до дня окончания срока приема заявок оператор электронной площадки обеспечивает возврат заявителю денежных средств, заблокированных в размере задатка на расчетном счете оператора электронной площадки, в течение трех рабочих дней со дня отзыва заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока

приема заявок денежные средства, заблокированные в размере задатка на расчетном счете оператора электронной площадки, возвращаются в порядке, установленном пунктом 10.1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

Оператор электронной площадки обеспечивает возврат заблокированных в размере задатка на расчетном счете оператора электронной площадки денежных средств заявителю, не допущенному к участию в электронном аукционе, в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе.».

1.2.6.5. После абзаца шестнадцатого дополнить абзацем следующего содержания:

«Оператор электронной площадки обеспечивает возврат заблокированных в размере задатка на расчетном счете оператора электронной площадки денежных средств лицам, участвовавшим в электронном аукционе, но не победившим в нем, за исключением участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета электронного аукциона, в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах электронного аукциона. Денежные средства в размере задатка, внесенные участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета электронного аукциона, возвращаются ему в течение трех рабочих дней со дня подписания договора купли-продажи или договора аренды земельного участка победителем аукциона.».

1.2.7. Главу IV изложить в следующей редакции:

«Способы информирования заявителя об изменении статуса рассмотрения запроса о предоставлении государственной услуги»

Перечень способов информирования заявителя об изменении статуса рассмотрения заявления:

- посредством Единого портала государственных и муниципальных

услуг;

- посредством почтовой связи;

- посредством МФЦ.».

1.2.8. Главу V признать утратившей силу.

2. Отделу программного управления, анализа и мониторинга министерства (Ишутин) обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Отделу мониторинга, учета и оборота земель сельскохозяйственного назначения министерства (Чаплынских) обеспечить направление в КУ ВО «Информационно-технологический центр Воронежской области» настоящего приказа, для опубликования на Официальном интернет-портале правовой информации.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя министра имущественных и земельных отношений Воронежской области Эсауленко О.А.

Министр О.С. Провоторова