Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Основания возникновения прав на земельные участки (п.1 ст. 39.1 ЗК РФ)

1. **Решение органа** государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка:

- в собственность бесплатно → **ст. 39.5 ЗК РФ**
- в постоянное (бессрочное) пользование → **ст. 39.9 ЗК РФ**

2. **Договор купли-продажи** → **ст. 39.3 и 39.4 ЗК РФ**
3. **Договор аренды** → **ст. 39.6 – 39.8 ЗК РФ**
4. **Договор безвозмездного пользования** → **ст. 39.10 ЗК РФ**

Органы власти, уполномоченные на предоставление земельных участков

- ***Полномочия органа власти определяются формой собственности на земельный участок (ст. 9-11 ЗК РФ)***
- ***Предоставление земельных участков, находящихся в неразграниченной государственной собственности, - в соответствии с ч.2 ст. 3.3 ФЗ №137***
- ***Полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области земельных отношений, установленные ФЗ №137, могут быть перераспределены между ними в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»***

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена (с 1 марта 2015 г.)

- ОМС городского округа **в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом;**
- ОМС поселения **в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения,** при наличии утвержденных правил землепользования и застройки поселения**, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом;**
- ОМС муниципального района **в отношении земельных участков, расположенных на территории** поселения**, входящего в состав этого муниципального района,** при отсутствии **утвержденных** правил землепользования и застройки поселения**, а также в отношении земельных участков, расположенных на** межселенных территориях муниципального района**;**
- органами исполнительной власти **субъектов РФ - городов федерального значения** Москвы**,** Санкт-Петербурга**,** Севастополя **в отношении земельных участков, расположенных** в границах указанных субъектов**, если законами указанных субъектов не установлено, что данные полномочия осуществляются ОМС внутригородских муниципальных данных субъектов;**
- федеральным органом **исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом** в сфере дорожного хозяйства**, в случае предоставления земельных участков** для размещения автомобильных дорог федерального значения**;**
- **федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, в случае, предусмотренном п. 12 статьи 3.4 ФЗ № 137 (в порядке, которые предусмотрены ФЗ от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;**
- **органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае предоставления земельных участков для размещения автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения.**

Полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, прекращаются у органа местного самоуправления муниципального района и возникают у органа местного самоуправления поселения с даты утверждения правил землепользования и застройки поселения

- **если решение о предварительном согласовании места размещения объекта**, о **предварительном согласовании предоставления земельного участка** принято **до утверждения** в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке **ПЗЗ**, **предоставление земельного участка** на основании этого решения в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование **осуществляет орган местного самоуправления муниципального района**, который принял это решение.

- если **извещение о проведении аукциона по продаже** земельного участка или **аукциона на право заключения договора аренды** земельного участка размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, **до утверждения** в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке ПЗЗ, **предоставление такого земельного участка** в собственность или аренду по результатам аукциона **осуществляет орган местного самоуправления муниципального района**, который обеспечил размещение указанного извещения.

Порядок предоставления земельных участков в собственность (ст. 39.3)

На торгах в форме аукциона ст. 39.3 п.1

!!!

Для строительства зданий, сооружений не допускается, за исключением предоставления на аукционе земельного участка гражданам для личных целей и ведения КФХ в соответствии со ст. 39.18 ЗК РФ

Без торгов Ст. 39.3 п. 2

За плату (общее правило)

Бесплатно Ст. 39.5 ЗК РФ

Цена продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (ст. 39.4)

На торгах

по результатам аукциона

Начальная цена земельного участка

по выбору уполномоченного органа:

- **рыночная стоимость ;**
- **кадастровая стоимость**, ***если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.***

Без торгов

не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен федеральным законом

Порядок определения устанавливается:

1) Правительством РФ, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) органом государственной власти субъекта РФ, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта РФ, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Аренда земельных участков (ст. 39.6-39.8 ЗК РФ)

На торгах в форме аукциона п.1 ст. 39.6

размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам аукциона (п. 2 ст. 39.7)

Без торгов п.2 ст. 39.6

порядок определения размера арендной платы устанавливается аналогично цены продажи (п. 3 ст. 39.7) в соответствии основными принципами определения арендной платы, установленными постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582, с учетом требований, указанных в пунктах 4 и 5 ст. 39.7

В случаях, указанных в ч.5 ст. 39.7 *размер арендной платы* ***не может превышать размера земельного налога***

Порядок предоставления земельных участков на аукционах в собственность или в аренду

1. Подготовка и организация аукциона (ст. 39.11)
2. Проведение аукциона (ст. 39.12)
3. Особенности электронного аукциона (ст. 39.13)

Подготовка и организация аукциона

Различный порядок подготовки к проведению аукциона (в зависимости от инициатора)

по инициативе **органа гос. власти или органа МСУ**
п. 3 ст. 39.11 ЗК РФ

по инициативе **заинтересованных гражданина или юр. лица**
п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ

Решение о проведении аукциона принимает уполномоченный орган, в т.ч. по заявлениям граждан или юр. лиц

Подготовка аукциона (ст. 39.11)

Орган власти — инициация — **Заинтересованное лицо**

1. Образование земельного участка (предмета аукциона):
- в соответствии с проектом межевания территории
- утверждение схемы расположения З.У. на кадастровом плане территории при отсутствии проекта межевания

2. Выполнение кадастровых работ, осуществление гос. кадастрового учета З.У. и гос. регистрации права на него, за исключением, если собственность на З.У. не разграничена

3. Получение технических условий подключения, если земельный участок предоставляется для строительства

Заявление о проведении аукциона

Принятие решения о проведении аукциона

Подготовка аукциона по инициативе заинтересованного лица

1) **подготовка заинтересованным лицом схемы расположения земельного участка**, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории

!!! *не допускается в случае образования земельного участка из земель или земельных участков, расположенных в границах субъектов РФ- городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга,*

2) **подача заявления об утверждении схемы расположения земельного участка** в У. О. с указанием цели использования З.У.

3) **принятие решения У.О. об утверждении схемы или об отказе в утверждении** при наличии оснований отказа (п. 16 ст. 11.10 и пп. 5 - 9, 13 - 19 п. 8 ст. 39.11)

4) обеспечение заинтересованным лицом **выполнения кадастровых работ** *(за свой счет)*

5) осуществление **на основании заявления заинтересованного лица** гос. кадастрового учета земельного участка, а также гос. регистрации права государственной или муниципальной собственности на него, за исключением, если собственность не разграничена **(см. п. 7 !?)**

6) **обращение заинтересованного** лица в У.О. с **заявлением о проведении аукциона** с указанием кадастрового номера З.У.

7) **Принятие решения У. О. о проведении аукциона** или об **отказе** при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных п. 8 ст. 39.11

Особенности организации аукциона:

Уполномоченный орган при наличии в письменной форме согласия лица, обратившегося с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, вправе утвердить иной вариант схемы расположения земельного участка

Случаи, когда земельный участок не может быть предметом аукциона (п.8 ст. 39.11)

Запрещается объединение двух и более З.У. в один лот аукциона, если иное не предусмотрено ФЗ

Аукцион является открытым по составу участников

Исключения: (п.10)

- *участники – юр. лица, если З.У. предоставляется для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;*
- *участники – граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства, если аукцион – по п.7 ст. 39.18*

Организатор аукциона

уполномоченный орган

специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом

Устанавливает:

- ✔ время, место и порядок проведения аукциона
- ✔ сроки подачи заявок
- ✔ порядок внесения и возврата задатка
- ✔ величину повышения начальной цены предмета аукциона

Обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона

Обязательное приложение к извещению – проект договора купли-продажи/аренды

Проведение аукциона (ст. 39.12)

Документы, необходимые для участия:

1. Заявка
2. Копии документов, удостоверяющих личность (для граждан)
3. Заверенный перевод на русский язык (если иностр. юр. лицо)
4. Документы, подтверждающие внесение задатка

⇨ **Прием прекращается** не ранее чем за 5 дней до дня проведения

1 заявитель = 1 заявка ⇨ **вправе отозвать заявку, уведомив в письм. форме**

Заявитель не допускается к участию:

1. Непредставление необходимых документов/представление недостоверных сведений
2. Непоступление задатка
3. Лицо не имеет права быть участником конкретного аукциона
4. Наличие сведений о заявителе, об учредителях и пр. в реестре недобросовестных участников аукциона

Результаты аукциона оформляются протоколом

Электронный аукцион (ст. 39.13)

Аукцион НЕ проводится в электронной форме, если З.У. предоставляется:

- гражданам для индивидуального жилищного строительства
- для ведения личного подсобного хозяйства
- для садоводства
- гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления его деятельности либо предназначен для с/х производства

Извещение о проведении электронного аукциона – в электронной форме

Случаи предоставления земельных участков бесплатно (ст. 39.5)

- 1) земельного участка, образованного в границах **застроенной территории**, в отношении которой заключен договор о ее **развитии**, **лицу, с которым заключен этот договор**;
- 2) земельного участка **религиозной организации**, **имеющей в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения**, расположенные на таком земельном участке;
- 3) земельного участка, **образованного в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества** и относящегося **к имуществу общего пользования**, данной некоммерческой организации или в случаях, предусмотренных федеральным законом, в общую собственность членов данной некоммерческой организации;
- 4) земельного участка **гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование** в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием;
- 5) земельного участка **гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование** в соответствии с подпунктом 7 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием и **работал по основному месту работы в муниципальном образовании и по специальности, которые определены законом субъекта** Российской Федерации;
- 6) земельного участка **гражданам, имеющим трех и более детей**, в **случае и в порядке**, которые установлены **органами государственной власти субъектов РФ**. Органами государственной власти субъектов РФ может быть предусмотрено требование о том, что такие **граждане должны состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях** или у таких граждан имеются основания для постановки их на данный учет, а также установлена возможность предоставления таким гражданам с их согласия иных мер социальной поддержки по обеспечению жилыми помещениями взамен предоставления им земельного участка в собственность бесплатно;
- 7) земельного участка **иным не указанным в подпункте 6** настоящей статьи **отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами**, **в случаях, предусмотренных федеральными законами**, **отдельным категориям граждан в случаях**, предусмотренных **законами субъектов** РФ;
- 8) земельного участка, предоставленного **религиозной организации на праве постоянного (бессрочного) пользования и предназначенного для сельскохозяйственного производств**а, этой организации **в случаях, предусмотренных законами субъектов РФ.**

Особенности предоставления земельных участков отдельным категориям граждан в собственность бесплатно (ст. 39.19)

- 1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, отдельным категориям граждан в собственность **бесплатно** по основаниям, указанным в пп. **6 и 7 статьи 39.5**, осуществляется **однократно.** Если гражданин имеет право на предоставление земельного участка в собственность бесплатно по **нескольким** указанным основаниям, этот гражданин вправе получить бесплатно в собственность земельный участок по **одному** из указанных оснований.
- 2. Если иное не предусмотрено федеральными законами, **порядок постановки граждан на учет** в качестве лиц, имеющих право на предоставление земельных участков в собственность бесплатно по основаниям, указанным в пп. 6 и 7 ст. 39.5, **порядок снятия** граждан **с** данного **учета**, **порядок предоставления** гражданам земельных участков в собственность бесплатно, **основания для отказа** в данном предоставлении, **предельные размеры земельных участков**, предоставляемых этим гражданам, устанавливаются **законами субъектов Российской Федерации.**
- *В случае, если **субъектом РФ не установлен порядок предоставления** в собственность бесплатно указанных земельных участков, их предоставление **осуществляется в порядке, установленном статьями 39.14 - 39.17 ЗК РФ**. При этом орган власти, уполномоченный на распоряжение земельными участками, **вправе** обеспечить подготовку и утверждение схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории, выполнение кадастровых работ и осуществление государственного кадастрового учета земельных участков в целях их предоставления в собственность бесплатно указанным гражданам при отсутствии заявления заинтересованного лица* (ч. 19 ст. 34 ФЗ № 171).

Случаи продажи земельных участков без торгов (ч. 2 ст. 39.3)

- **лицам, имеющим исключительное право на приобретение в собственность или аренду земельных участков:**
  - **Собственникам зданий, сооружений (п. 6)**
  - **Субъектам права постоянного бессрочного пользования, за исключением лиц, указанных в ст.39.9 (п. 7)**
- **лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом РФ заключен договор о комплексном освоении территории**
- **гражданам – членам некоммерческих организаций, созданных ими для:**
  - **комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства**
  - **ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства**
- **указанным выше некоммерческим организациям граждан и юридическому лицу для ведения дачного хозяйства земельные участки, относящиеся к землям общего пользования**
- **сельхозугодья – КФХ, сельхоз организации или арендатору после 3-ех лет в соответствии с ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»**
- **единственному заявителю или участнику аукциона**
- **гражданам в соответствии со ст. 39.18**

Особенности предоставления отдельных земельных участков

ст. 39.18

Особенности предоставления **гражданам для** индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, **гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для** осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности

ст. 39.19

Особенности предоставления **отдельным категориям граждан** в собственность бесплатно

ст. 39.20

Особенности предоставления земельного участка, **на котором расположены здание, сооружение**

Случаи предоставления земельных участков в аренду без торгов (п. 2 ст. 39.6)

- **юр. лицам** в соответствии с **указом или распоряжением Президента РФ**
- **юр. лицам** в соответствии с **распоряжением Правительства РФ** для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов **при условии их соответствия критериям, установленным Правительством РФ**
- **юр. лицам** в соответствии с **распоряжением высшего должностного лица субъекта РФ** для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвест. проектов **при условии их соответствия критериям, установленным законами субъектов РФ**
- **?** для **выполнения международных обязательств** Российской Федерации
- **юр. лицам** для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, **объектов федерального, регионального или местного значения**

- **лицам, имеющим право на выкуп З.У. без торгов при их желании, невозможности приобретении в собственность З.У. (*например, при наличии различных правообладателей помещений в здании*) или ограничении оборота З.У.**
- **З.У., на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства их собственникам в случаях, предусмотренных п. 5 ст. 39.6**
- **гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами субъектов РФ**
- **религиозным организациям, казачьим обществам для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования в соответствии с законами субъектов РФ**
- **гражданам для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества или ЛПХ за границами населенного пункта**
- **арендатору, имеющему право на заключение нового договора аренды без торгов в соответствии с п. 3 и 4 ст. 39.6**
- **взамен изымаемого З.У. для государственных или муниципальных нужд, предоставленного гражданину или юридическому лицу на праве аренды**
- **лицам, обладающим правом на осуществление определенных видов деятельности (недропользователям, концессионерам и др.)**
- **резидентам особых экономических зон и зон территориального развития**
- **специальным субъектам (Росавтодор, Росжелдор)**
- **единственному участнику аукциона**

Право арендатора на заключение нового договора аренды без проведения торгов (п.3, 4 ст. 39.6)

случаи:

1) *земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов*
2) *земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства*
3) *однократно собственнику объекта незавершенного строительства, если объект не был продан с торгов по заявлению У.О.*

+

наличие условий:

1) ***заявление о заключении нового договора подано до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды;***
2) *исключительным правом на приобретение такого земельного участка не обладает иное лицо;*
3) *ранее заключенный договор аренды не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом;*
4) *на момент заключения нового договора имеются основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.*

Общее правило – ч. 15 ст. 39.8 - арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов

Особенности аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности (ст. 39.8)

- ***Отсутствие преимущественного права арендатора на заключение нового договора аренды без торгов (п. 15)***
- ***Запрет на изменение вида разрешенного использования З.У., предоставленного в аренду на аукционе (п. 17)***
- ***Специальные условия договора аренды в отдельных случаях (для недропользования, в пределах береговой полосы, для комплексной застройки, наличия линейных объектов и др.)***
- ***Установление сроков договора аренды для различных случаев***
- ***Запрет на установление в договоре аренды требований к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанных с предметом этого договора,***

Сроки договора аренды (п.8-10 ст. 39.8 ЗК РФ)

- **от 3 до 10 лет** для строительства, реконструкции зданий, сооружений;
- **до 49 лет** для размещения линейных объектов;
- **20 лет** для индивидуального жилищного строительства или З.У. для ведения личного подсобного хозяйства
- **от 3 до 5 лет** для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, предоставляется юр. лицу
- **до 3 лет** для завершения строительства объекта незавершенного строительства и др.

⇩

срок договора зависит от целей предоставления

Порядок предоставления земельных участков без торгов (ст. 39.14)

1. **подготовка схемы расположения** земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден **проект межевания** территории
2. **предварительное согласование предоставления** земельного участка, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению – ***подача заявления*** - ***принятие решения***
3. выполнение **кадастровых работ** по определению или уточнению границ земельного участка
4. государственный **кадастровый учет** земельного участка или учет изменений с связи с уточнением границ, и государственная **регистрация права** государственной или муниципальной собственности на него, *за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена*
5. подача в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом **заявления о предоставлении** земельного участка
6. **заключение договора** купли-продажи, договора аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком, **принятие** уполномоченным органом **решения о предоставлении** земельного участка в собственность бесплатно, в постоянное (бессрочное) пользование

Особенности предоставления земельных участков без торгов

- если допускается предоставление земельного участка лицу в собственность или в аренду без проведения торгов, вид права, на котором предоставляется такой земельный участок, выбирает заявитель (абзац 1 п. 6 ст. 39.14)
- предоставление земельного участка без проведения торгов в порядке реализации гражданами права на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков осуществляется однократно (абзац 2 п. 6 ст. 39.14)
- при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования заявление о предоставлении земельного участка в собственность или в аренду должно быть подано одновременно с заявлением о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования
- в случаях, предусмотренных подпунктами 4 и 5 статьи 39.5 заявление о предоставлении земельного участка в собственность должно быть подано до дня прекращения права безвозмездного пользования таким земельным участком и одновременно с заявлением о прекращении этого права

Случаи, когда не применяются положения порядка предоставления земельных участков без торгов, установленные статьей 39.14

- предоставления земельных участков в собственность граждан **бесплатно в соответствии со ст. 39.19**
- заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, заявителем, признанным **единственным участником аукциона**, или **единственным** принявшим участие в аукционе его **участником**;
- заключения **договора мены** земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, в соответствии со ст. 39.21 (*при изъятии земельного участка для гос. или муницип. нужд*)
- предоставления земельных участков в безвозмездное пользование в виде **служебных наделов** по решению организации, которой земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование
- при заключении **договоров об освоении территории или комплексном освоении территории** в целях строительства жилья экономического класса или наемных домов коммерческого или социального использования в соответствии с Градостроительным кодексом РФ

предоставление земельных участков гражданам для ИЖС, ведения ЛПХ в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства осуществляется с учетом особенностей, установленных статьей 39.18