

**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

Без торгов  
Ст. 39.3 п.  
2

**!!!**  
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

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**



инициаци  
я

**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. 7.12)*

**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

Случай, 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 производства**, 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 приобретения 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 сенокосения, 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)



## случай:

- 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**