

# Путеводитель по Земельному кодексу

Автор Карпова Марина Ивановна

## **Утратили силу следующие статьи:**

Статья 11.1. Понятие земельного участка

Статья 20. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками

Статья 21. Пожизненное наследуемое владение земельными участками

Статья 28. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности

Статья 29. Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, осуществляющие предоставление земельных участков

Статья 30. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Статья 30.1. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Статья 30.2. Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Статья 31. Выбор земельных участков для строительства

Статья 32. Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства

Статья 33. Нормы предоставления земельных участков

Статья 34. Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством

Статья 38. Приобретение земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах)

**Утратили силу следующие статьи (продолжение):**

**Статья 38.1.** Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства

**Статья 38.2.** Особенности проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства

**Статья 39.** Сохранение права на земельный участок лиц, не являющихся собственниками земельного участка, при разрушении здания, строения, сооружения

**Статья 55.** Условия и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд

**Статья 58.** Возмещение потерь сельскохозяйственного производства

**Статья 63.** Гарантии прав на землю при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд

**Статья 73.** Производственный земельный контроль

**Статья 81.** Предоставление земель сельскохозяйственного назначения гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и личного подсобного хозяйства, гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства

**Статья 82.** Предоставление земель сельскохозяйственного назначения хозяйственным обществам и товариществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, иным коммерческим организациям, религиозным организациям, казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации

**Статья 86.** Пригородные зоны

## **Введены новые главы:**

Глава V.1. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Глава V.2. ОБМЕН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, НАХОДЯЩИЙСЯ В ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Глава V.3. УСТАНОВЛЕНИЕ СЕРВИТУТА В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Глава V.4. ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ И (ИЛИ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, МЕЖДУ СОБОЙ И ТАКИХ ЗЕМЕЛЬ И (ИЛИ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Глава V.5. БЕЗВОЗМЕЗДНАЯ ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, В МУНИЦИПАЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ ИЛИ В СОБСТВЕННОСТЬ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Глава V.6. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, БЕЗ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И УСТАНОВЛЕНИЯ СЕРВИТУТА

Глава VII.1. ПОРЯДОК ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Глава V.1. Предоставление  
земельных участков,  
находящихся в  
государственной или  
муниципальной  
собственности

Статья 39.3. Случаи продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности на торгах или без проведения торгов

1. Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи...

Статья 39.4. Цена продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

- 1.

# Правила определения цены земельного участка, находящегося в федеральной собственности, при заключении договора купли продажи такого земельного участка без проведения торгов

(Утверждены Постановлением Правительства РФ от 26 марта 2015 г. №279)

Общее правило:

Цена земельного участка определяется в размере его кадастровой стоимости (100%)

За исключением

60% от кадастровой стоимости

2,5 % от кадастровой стоимости

При продаже гражданину, являющегося собственником здания или сооружения, возведенных в соответствии с РИ ЗУ и расположенных на приобретаемом ЗУ, предоставленном для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, садоводства, индивидуального гаражного или жилищного строительства

При продаже юридическому лицу ЗУ, предоставленного собственнику здания или сооружения, являющихся объектами федерального или регионального значения и расположенных на нем

См. слайд

При продаже НКО, созданной гражданами для комплексного освоения территории в целях ИЖС, земельных участков, образованных в результате раздела и относящихся к имуществу общего пользования

При продаже юридическому лицу земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного этому лицу для дачного строительства и относящегося к имуществу общего пользования

СТАТЬЯ 39.3 ЗК РФ  
СТАТЬЯ 39.6 ЗК РФ

подпункт 3 пункта 2 статьи 39.3 ЗК РФ;  
подпункт 7 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ



ЗУ, образованный из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства

ЗУ, не относящийся к имуществу общего пользования

Члену некоммерческой организации

**В собственность  
за плату  
без торгов  
или  
в аренду  
без торгов**

**Для справки.** Раздел земельного участка, представленного некоммерческой организацией, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории. При разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, огородничества или дачного строительства либо относящихся к имуществу общего пользования. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок). (п.4 Ст.11.4)



СТАТЬЯ 39.3 ЗК РФ  
СТАТЬЯ 39.6 ЗК РФ

подпункт 6 пункта 2 статьи 39.3 ЗК РФ;  
подпункт 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ

**В собственность  
за плату  
без торгов  
или  
в аренду  
без торгов**



ЗУ, на которых  
расположены здания,  
сооружения

собственникам таких зданий,  
сооружений либо помещений в них

в случаях, предусмотренных статьей  
39.20 ЗК РФ

В аренду на срок до 49 лет в соответствии  
с пп. 17 п.8 статьи 39.8 ЗК РФ

Для справки. Статья 39.20. Особенности предоставления  
земельного участка, находящегося в государственной или  
муниципальной собственности, на котором расположены  
здание, сооружение

Исключительное право на приобретение в собственность  
или в аренду имеют граждане, юридические лица,  
являющиеся собственниками таких зданий, сооружений.  
Исключения устанавливаются статьей или федеральным  
законом

Например, Федеральный закон от  
24.07.2008 №161-ФЗ «О содействии  
развитию жилищного строительства»

**СТАТЬЯ 39.3 ЗК РФ**  
**СТАТЬЯ 39.6 ЗК РФ**

**подпункт 8 пункта 2 статьи 39.3 ЗК РФ;**  
**подпункт 12 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ**



**В собственность**  
**за плату**  
**без торгов**  
**или**  
**В аренду**  
**без торгов**

ЗУ, находящийся в муниципальной  
собственности, выделенный в счет  
земельных долей

Крестьянскому  
(фермерскому) хозяйству

Сельскохозяйственной  
организации

в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель  
сельскохозяйственного назначения"

**Для справки:** Статья 11.5 ЗК РФ. Выдел земельного участка

Выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок). У участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и он утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности.

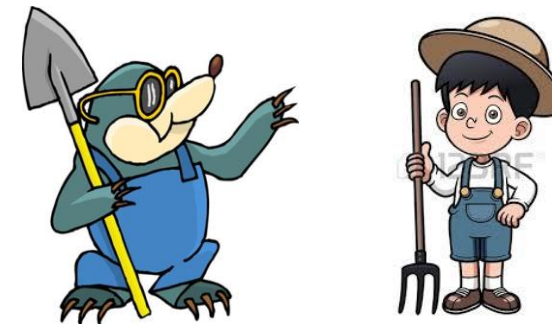
ЗУ для ИЖС, ведения ЛПХ (в границах НП), садоводства, дачного хозяйства,

Физическому лицу

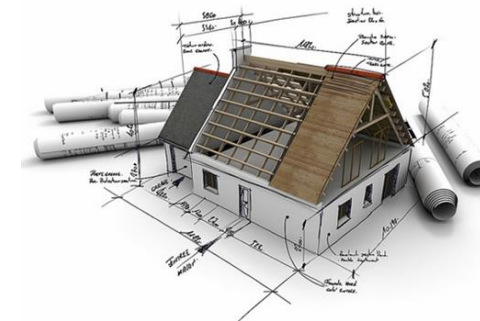
ЗУ для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18

Физическому лицу  
КФХ

**В собственность  
за плату  
без торгов**



Для справки: Статья 39.18. Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, 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



В собственность  
**БЕСПЛАТНО**  
без торгов

ЗУ для ведения ЛПХ или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности

Физическому лицу, которому предоставлен земельный участок



При условии, что

- земельный участок расположен в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации

- был предоставлен гражданину в безвозмездное пользование

подпункт 6 пункта 2 статьи 39.10 – предоставляется на срок не более 6 лет

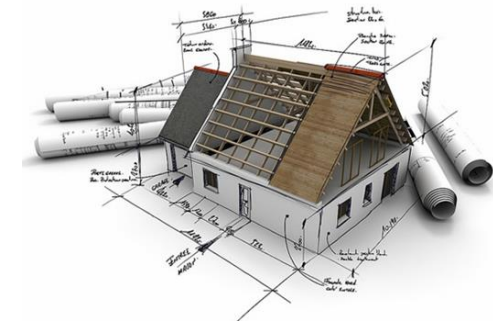
- По истечении 5 лет со дня предоставления

- земельный участок использовался в течение этого времени в соответствии с установленным разрешенным использованием

**В собственность  
БЕСПЛАТНО  
без торгов**

ЗУ для ИЖС или ведения ЛПХ

Физическому лицу, которому предоставлен  
земельный участок



При условии, что

- земельный участок расположен в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации

- был предоставлен гражданину, который работает по основному месту работы в таких муниципальных образованиях по специальностям, установленным законом субъекта Российской Федерации

- По истечении 5 лет со дня предоставления

- земельный участок использовался в течение этого времени в соответствии с установленным разрешенным использованием

подпункт 7 пункта 2 статьи 39.10 – предоставляется на срок не более 6 лет



ЗУ

гражданам, имеющим  
трех и более детей



В собственность  
**БЕСПЛАТНО**  
без торгов

в случае и в порядке, которые установлены органами государственной  
власти субъектов Российской Федерации

Органами государственной власти  
субъектов Российской Федерации  
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



Подпункт 6 изложен в новой редакции Федеральным  
законом от 29.12.2014 №487-ФЗ

**СТАТЬЯ 39.5 ЗК РФ**

**пункт 7 статьи 39.5 ЗК РФ**

**В собственность  
БЕСПЛАТНО  
без торгов**

ЗУ

Отдельным категориям граждан, не указанным в пункте 6 статьи 39.5 ЗК РФ

И (или) НКО, созданным гражданами

Отдельным категориям граждан

В случаях, предусмотренных федеральными законами

В случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации



ЗУ

Юридическому лицу

1) в соответствии с указом или распоряжением Президента РФ

2) в соответствии с распоряжением Правительства РФ для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов **критериям, установленным Правительством РФ**

3) в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта РФ для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов **критериям, установленным законами субъектов РФ**

4) для выполнения международных обязательств РФ

5) для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения

Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2014 г. N 1603



**КРИТЕРИИ,  
КОТОРЫМ ДОЛЖНЫ СООТВЕТСТВОВАТЬ ОБЪЕКТЫ  
СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И МАСШТАБНЫЕ  
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ, ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ (РЕАЛИЗАЦИИ)  
КОТОРЫХ ДОПУСКАЕТСЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,  
НАХОДЯЩЕГОСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ,  
В АРЕНДУ БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ**

1. Предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов **в целях размещения объектов социально-культурного назначения** допускается в случае, если такие объекты соответствуют приоритетам и целям, определенным в прогнозах и программах социально-экономического развития Российской Федерации, государственных программах Российской Федерации (государственных программах субъектов Российской Федерации).
2. Предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов **в целях реализации масштабных инвестиционных проектов** допускается в случае, если такие проекты в соответствии с обосновывающими документами, представленными инициатором проекта, **предполагают строительство каких-либо из следующих объектов:**
  - а) объекты, размещение которых позволит значительно (**на 1 процент и более**) **увеличить количество рабочих мест в муниципальном образовании**, на территории которого они размещаются, **но не менее чем на 250 рабочих мест;**
  - б) объекты, размещение которых позволит значительно (**на 1 процент и более**) **увеличить ежегодные поступления от налогов, взимаемых на территории муниципального образования, но не менее чем на 5 млн. рублей;**
  - в) индивидуальные жилые дома, многоквартирные дома, **передаваемые в собственность или социальный найм гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций.**

ЗУ, образованный из ЗУ,  
предоставленного в аренду

Физическому лицу,  
арендатору исходного ЗУ

Юридическому лицу,  
арендатору исходного ЗУ

В случае, если земельный участок образован из земельного участка,  
находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том  
числе предоставленного для комплексного освоения территории  
(КОТ)

если иное не  
предусмотрено подпунктами 6 и 8  
пункта 2 статьи 39.6

На срок, не превышающий  
срока действия договора  
аренды ЗУ, являющегося  
исходным в соответствии с  
пп.5 п.8 статьи 39.8 ЗК РФ.

за исключением случаев, если ЗУ  
предоставлен ЮЛ для КОТ или  
ведения дачного хозяйства

В случае, если ЗУ предоставлен  
ЮЛ для КОТ или ведения  
дачного хозяйства договоры  
заключаются на минимальный и  
(или) максимальный срок,  
определенный п. 8 статьи, на  
основании п. 9 статьи 39.8 ЗК РФ

на срок от 3 до 5 лет (пп. 4 п. 8 статьи 39.8 ЗК РФ)



**ЗУ, на которых расположены объекты незавершенного строительства**

**однократно для завершения строительства**

**в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.6 ЗК РФ**

1) собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

На срок, превышающий в 2  
раза срок, установленный  
нормативно для  
строительства в соответствии  
с п.9 статьи 39.8 ЗК РФ

2) собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в подпункте 1 настоящего пункта, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах.

Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

На срок до 3 лет



# Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1

Статья 239.1. Отчуждение объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, в связи с прекращением действия договора аренды такого земельного участка

(введена Федеральным [законом](#) от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

1. Если иное не предусмотрено законом, в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов.

[Порядок](#) проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства устанавливается Правительством Российской Федерации.

2. Требование в суд о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов вправе заявить исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельным участком, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен этот объект.

3. Требование о продаже объекта незавершенного строительства не подлежит удовлетворению, если собственник этого объекта докажет, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект.

4. Начальная цена продажи объекта незавершенного строительства определяется на основании оценки его рыночной стоимости.

Если публичные торги по продаже объекта незавершенного строительства признаны несостоявшимися, такой объект может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность по начальной цене этого объекта в течение двух месяцев со дня признания торгов несостоявшимися.

5. Средства, вырученные от продажи объекта незавершенного строительства с публичных торгов либо приобретения такого объекта в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику объекта за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов.

6. Правила настоящей статьи применяются также в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который заключен без проведения торгов в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства, при условии, что строительство этого объекта не было завершено.

Постановление Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. N 1299

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ ТОРГОВ ПО ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ  
НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ЗУ

физическому лицу

Имеющему право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков

в соответствии с федеральными законами, законами субъектов РФ

ЗУ взамен предоставленного и изымаемого для государственных или муниципальных нужд

Физическому лицу

Юридическому лицу

В случае, если изымаемый ЗУ был предоставлен на праве аренды

На срок, не превышающий оставшегося срока действия договора аренды, досрочно прекращенного в связи с изъятием, но не менее, чем на 3 года

в соответствии с пп.9 п.8 статьи 39.8 ЗК РФ

ЗУ, используемый на основании договора аренды

Физическому лицу

Юридическому лицу

Арендатору, имеющему право на заключение нового договора аренды в соответствии с пунктами 3 и 4 статьи

4. Граждане и юридические лица в указанных в п. 3 случаях при наличии в совокупности следующих условий:

См. слайд

кроме, указанных в подпункте 31 пункта 2) статьи 39.6 ЗК РФ

См. слайд

3. Граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях:

См. слайд



## СТАТЬЯ 39.6 ЗК РФ

### подпункт 32 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ

**В аренду  
без торгов**

Арендатору, имеющему право на заключение нового договора аренды в соответствии с пунктами 3 и 4 статьи

3. Граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях:

1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 13, 14](#) или [20 статьи 39.12](#) настоящего Кодекса);

См. слайд

2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.

1. Заявление подано до дня истечения срока ранее заключенного договора

2. Исключительным правом на приобретение такого ЗУ не обладает иное лицо

3. Ранее заключенный договор не был расторгнут по основаниям, предусмотренным пп 1,2 ст. 46 ЗК РФ

4. Граждане и юридические лица в указанных в п. 3 случаях при наличии в совокупности следующих условий:

4. На момент заключения нового договора аренды имеются предусмотренные пп 1-30 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ основания для предоставления без торгов ЗУ, договор аренды которого был заключен без торгов

См. слайд



Арендатору, имеющему право на заключение нового договора аренды в соответствии с пунктами 3 и 4 статьи

4. Граждане и юридические лица в указанных в п. 3 случаях при наличии в совокупности следующих условий:

3. Ранее заключенный договор не был расторгнут по основаниям, предусмотренным пп 1,2 ст. 46 ЗК РФ

ЗУ для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства



Физическим лицам

ЗУ для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности



крестьянским  
(фермерским) хозяйствам

На срок до 20 лет в соответствии с пп.3 п.8 статьи 39.8 ЗК РФ

Подавшие заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ

Статья 39.18. Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, 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

См. слайд

## СТАТЬЯ 39.18 ЗК РФ

Заявление гражданина

о предварительном согласовании предоставления земельного участка

о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства

Заявление гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства

о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности

Уполномоченный орган в срок, не превышающий 30 дней с даты поступления любого из этих заявлений, принимает одно из следующих решений:

1) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее в настоящей статье - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

2) принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с [пунктом 8 статьи 39.15](#) или [статьей 39.16](#) настоящего Кодекса

См. слайд

Статья 39.16. Основания для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов

Уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

1...

25

ЗУ, находящиеся в государственной или муниципальной собственности

ЗУ, ограниченный в обороте или зарезервирован для государственных или муниципальных нужд

Физическим лицам

Юридическим лицам

Если они имеют право на приобретение в собственность без проведения торгов, в том числе бесплатно

На срок, не превышающий срок резервирования в соответствии с пп.13 п.8 статьи 39.8 ЗК РФ



ЗУ, необходимый для проведения работ, связанных с использованием недрами

Физическому лицу

Юридическому лицу

Недропользователю при наличии лицензии на пользование недрами

На срок не более чем на 2 года превышающий срок действия лицензии в соответствии с пп.10 п.8 статьи 39.8 ЗК РФ

ЗУ для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества

ЗУ для ведения личного подсобного хозяйства

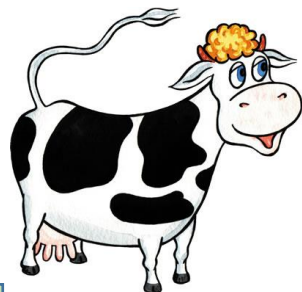
ЗУ, предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства

Физическое лицо

При условии, что ЗУ расположен за границами населенного пункта

Физическому лицу

Юридическому лицу



На срок не более, чем 3 года в соответствии с пп.12 п.8 статьи 39.8 ЗК РФ

При условии надлежащего использования на основании договора аренды и подачи заявления до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка

На срок от 3 до 49 лет в соответствии пп.11 п.8 статьи 39.8 ЗК РФ

подпункты 23, 24 и 28 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ

В аренду  
без торгов

ЗУ, необходимый для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением

ЗУ, необходимого для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства

Юридическому лицу

Физическому лицу



С которым заключено концессионное соглашение

с которым заключено охотхозяйственное соглашение

На срок действия соглашения лицу, с которым заключено соглашение, в соответствии с пп.7,8 п.8 статьи 39.8 ЗК РФ

ЗУ в границах зоны территориального развития для реализации инвестиционного проекта

Юридическому лицу

Резиденту зоны, включенному в реестр при наличии инвестиционной декларации, в которой представлен инвестиционный проект

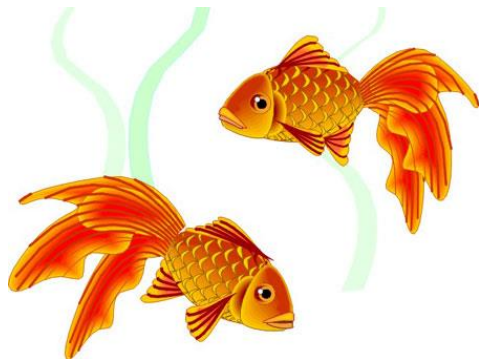
На срок реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией в соответствии с пп. 14 п.8 статьи 39.8 ЗК РФ

ЗУ, предназначенный для размещения водохранилища и (или) гидротехнического сооружения

Юридическому  
лицу

Физическому лицу

Лицу, испрашивающему такой ЗУ



ЗУ, необходимый для осуществления деятельности, предусмотренной решением о предоставлении в пользование водных биологических ресурсов, договором о предоставлении рыбопромыслового участка, договором пользования водными биологическими ресурсами

Физическому лицу

Юридическому лицу

Лицу, обладающему правом на добычу (вылов) водных биологических ресурсов

При наличии решения о предоставлении в пользование водных биологических ресурсов, договора о предоставлении рыбопромыслового участка, договора пользования водными биологическими ресурсами

На срок действия решения в соответствии с пп15 п.8  
статьи 39.8 ЗК РФ



# СТАТЬЯ 39.10 ЗК РФ

## подпункты 2 и 8 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ

**В безвозмездное  
пользование  
без торгов**

ЗУ, предоставлен в  
виде служебного  
надела

Физическому лицу

Работнику организации,  
которой ЗУ предоставлен  
на праве постоянного  
(бессрочного) пользования

В случаях, указанных в пункте  
2 статьи 24 ЗК РФ (работникам  
организаций отдельных отраслей  
экономики)

Категории работников, условия  
получения устанавливаются  
законодательством РФ и  
законодательством субъектов РФ



Договор заключается с  
организацией на срок  
трудоового договора.

ЗУ, на котором находится  
служебное жилое  
помещение в виде жилого  
дома

Физическому лицу

На срок пользования таким  
жилым помещением

В том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, организаций, осуществляющих деятельность в сфере охотничьего хозяйства, ФГБУ, осуществляющих управление государственными природными заповедниками и национальными парками.

Права и обязанности определяются в соответствии с правилами п.1 ст. 41 и абзацев 2-4,7-9 статьи 42 ЗК РФ

**В безвозмездное  
пользование  
без торгов**

ЗУ, предназначенный для строительства или реконструкции объектов недвижимости

Физическому лицу

Юридическому лицу

осуществляемые полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджет субъекта РФ или средств местного бюджета

лицам, с которыми заключены гражданско-правовые договоры на строительство или реконструкцию объектов недвижимости, осуществляемые полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета

на срок исполнения этих договоров

Договоры заключаются в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд"



Лесной участок

Физическому лицу

Лицу, испрашивающему такой ЗУ  
для сельскохозяйственной деятельности (в  
том числе пчеловодства)

для собственных  
нужд

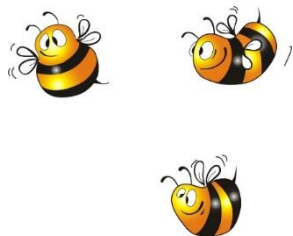
На срок не более 5 лет

временно не  
используемых для  
указанных нужд

ЗУ, включенный в утвержденный в  
установленном Правительством РФ  
порядке перечень земельных участков,  
предоставленных для нужд обороны и  
безопасности

Физическому лицу

Юридическому лицу



Лицу испрашивающему такой ЗУ для  
сельскохозяйственного,  
охотохозяйственного, лесохозяйственного  
и иного использования,

не предусматривающего  
строительства зданий,  
сооружений.

На срок не более 5 лет



# СТАТЬЯ 39.10 ЗК РФ

(подпункты 11, 12 и 15 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ)

**В безвозмездное  
пользование**

ЗУ, предназначенный для ведения садоводства и огородничества

ЗУ, предназначенный для жилищного строительства

НКО

НКО, предусмотренные законом субъекта РФ и созданные субъектом РФ в целях жилищного строительства для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан

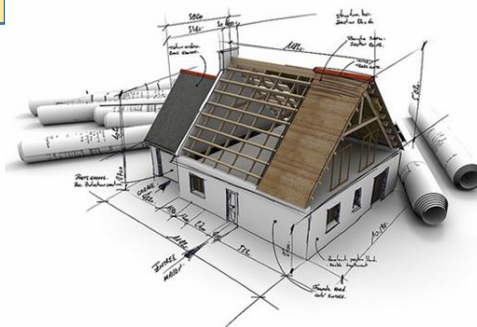
НКО, созданная гражданами в целях жилищного строительства в случаях

При условии, что НКО создана гражданами для ведения садоводства и огородничества

на срок, предусмотренный федеральными законами

На срок не более 5 лет

на период строительства



ЗУ, расположенный в местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока и их общин

Перечень коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ, утвержден Распоряжением Правительства РФ от 17.04.2006 №536-р

Физическому лицу

Лицам, относящимся к коренным малочисленным народам

для размещения зданий, сооружений, необходимых в целях сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации

на срок не более чем 10 лет



# Новое в ЗК РФ

## Статья 22. Аренда земельных участков

4. Размер арендной платы определяется договоры аренды.

12. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

## Статья 39.7. Размер арендной платы на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности

1. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

**Глава V.6. Использование земель  
или земельных участков,  
находящихся в государственной  
или муниципальной  
собственности, без  
предоставления земельных  
участков и установления  
сервитута**

Статья 39.33. Случаи и основания для использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута

- 1) проведение инженерных изысканий;
- 2) капитальный или текущий ремонт линейного объекта;
- 3) строительство временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения;
- 4) осуществление геологического изучения недр;
- 5) осуществление деятельности в целях сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации в местах их традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности, за исключением земель и земельных участков в границах земель лесного фонда;
- 6) размещение нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также иных объектов, [виды](#) которых устанавливаются Правительством Российской Федерации

**Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 N 1300 "Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов**



- 1. **Подземные линейные сооружения**, а также их наземные части и сооружения, технологически необходимые для их использования, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.
- 2. **Водопроводы и водоводы всех видов**, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.
- 3. **Линейные сооружения канализации (в том числе ливневой) и водоотведения**, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.
- 4. **Элементы благоустройства территории**.
- 5. **Линии электропередачи классом напряжения до 35кВ**, а также связанные с ними трансформаторные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для осуществления передачи электрической энергии оборудование, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.
- 6. **Нефтепроводы и нефтепродуктопроводы диаметром DN 300 и менее, газопроводы и иные трубопроводы давлением до 1,2 Мпа**, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.
- 7. **Тепловые сети всех видов**, включая сети горячего водоснабжения, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.
- 8. **Геодезические, межевые, предупреждающие и иные знаки**, включая информационные табло (стелы) и флагштоки.
- 9. **Защитные сооружения**, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.
- 10. **Объекты, предназначенные для обеспечения пользования недрами**, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.
- 11. **Линии и сооружения связи**, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.
- 12. **Проезды, в том числе вдольтрассовые, и подъездные дороги**, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.
- 13. **Пожарные водоемы и места сосредоточения средств пожаротушения**.
- 14. **Пруды-испарители**.
- 15. **Отдельно стоящие ветроэнергетические установки и солнечные батареи**, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.

2. Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях, указанных в [подпунктах 1 - 5 пункта 1](#) настоящей статьи, осуществляется на основании разрешений уполномоченного органа.

3. В разрешении на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, указываются кадастровый номер земельного участка в случае, если планируется использование всего земельного участка, или координаты характерных точек границ территории в случае, если планируется использование земель или части земельного участка.

4. Указанное в [пункте 2](#) настоящей статьи разрешение уполномоченного органа не дает лицу, в отношении которого оно принято, право на строительство или реконструкцию объектов капитального строительства.

[Статья 39.34. Порядок выдачи разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности](#)

[Статья 39.35. Обязанность лиц, использующих земли или земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на основании разрешений](#)

Статья 39.36. Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации

1. Размещение нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов в соответствии с Федеральным [законом](#) от 28 декабря 2009 года N 381-ФЗ "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации".

2. Установка и эксплуатация рекламных конструкций на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляются на основании договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции в соответствии с Федеральным [законом](#) от 13 марта 2006 года N 38-ФЗ "О рекламе«...

4. В случае, если объекты, размещенные в соответствии с [пунктом 3](#) настоящей статьи, предназначены для подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предоставление гражданам, юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых или под поверхностью которых размещены указанные объекты, не влечет за собой принудительные снос или демонтаж указанных объектов (за исключением случаев, если наличие указанных объектов приводит к невозможности использования земельных участков в соответствии с их разрешенным использованием).

Глава V.3. УСТАНОВЛЕНИЕ  
СЕРВИТУТА В ОТНОШЕНИИ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,  
НАХОДЯЩЕГОСЯ В  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ  
СОБСТВЕННОСТИ

## Статья 23. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

3. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
- (9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

## Статья 39.23. Основания для установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в случаях, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом, другими федеральными законами, и, в частности, в следующих случаях:

- 1) размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;
- 2) проведение изыскательских работ;
- 3) ведение работ, связанных с использованием недрами.

Лица, заключающие соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка

государственное или муниципальное унитарное предприятие, государственное или муниципальное учреждение

находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение либо в аренду или безвозмездное пользование на срок более чем 1 год

находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование или в аренду

согласие в письменной форме уполномоченного органа на заключение такого соглашения не требуется, если законом или договором аренды либо договором безвозмездного пользования не предусмотрено иное

при наличии согласия в письменной форме федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта РФ, органа местного самоуправления, в ведении которых находятся эти предприятие, учреждение, организация

в течение 10 дней со дня заключения соглашения обязаны направить в уполномоченный орган уведомление о заключении

Лица, заключающие соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

Статья 39.24

землепользователь,  
землевладелец, арендатор  
земельного участка

Арендатор или землепользователь, которому земельный участок предоставлен на праве безвозмездного пользования, вправе заключать соглашение об установлении сервитута на срок, не превышающий срока действия договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком

**Для справки:** Со дня досрочного расторжения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком действие заключенного арендатором или землепользователем соглашения об установлении сервитута в отношении такого земельного участка прекращается (п.5 статьи 39.24)

Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, должно содержать:

1) кадастровый номер земельного участка, в отношении которого предполагается установить сервитут

2) учетный номер части земельного участка, применительно к которой устанавливается сервитут, за исключением случая установления сервитута в отношении всего земельного участка или случая, предусмотренного [пунктом 4](#) статьи 39.25

3) сведения о сторонах соглашения

4) цели и основания установления сервитута

5) срок действия сервитута

9) обязанность лица, в интересах которого установлен сервитут, после прекращения действия сервитута привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием.

8) обязанность лица, в интересах которого установлен сервитут, вносить плату по соглашению

7) права лица, в интересах которого установлен сервитут, осуществлять деятельность, в целях обеспечения которой установлен сервитут

6) размер платы, определяемой в соответствии с [пунктом 2](#) статьи 39.25

См. слайд



Постановление Правительства РФ от 23.12.2014 N 1461 «Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута»

