



РЕСПУБЛИКА КРИМ
БАХЧИСАРАЙСЬКИЙ РАЙОН
УГЛІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА

РЕСПУБЛИКА КРЫМ
БАХЧИСАРАЙСКИЙ РАЙОН
УГЛОВСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ

КЪЫРЫМ ДЖУМХУРИЕТИ
БАГЪЧАСАРАЙ БОЛЮГИНИНЪ
УГЛОВЕ КОЙ ШУРАСЫ

РЕШЕНИЕ
45-я сессия 1-го созыва

15 мая 2017г.

№ 421

Положение о общих требованиях, предъявляемых при предоставлении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Угловское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым, к гражданам и юридическим лицам

В соответствии со статьей 19 Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», руководствуясь Уставом муниципального образования Угловское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым

УГЛОВСКОЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о общих требованиях, предъявляемых при предоставлении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Угловское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым, к гражданам и юридическим лицам согласно приложению.
2. Опубликовать настоящее решение путем размещения на официальном сайте муниципального образования Угловское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым.
4. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.
5. Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования.

Председатель Угловского сельского совета –
глава администрации
Угловского сельского поселения

Н.Н. Сосницкая

Положение о общих требованиях, предъявляемых при предоставлении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Угловское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым, к гражданам и юридическим лицам

Общая характеристика предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, гражданам и юридическим лицам.

Под предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, следует понимать действия уполномоченного органа власти по образованию (инициированные самим органом власти или иным лицом) и последующей передаче земельного участка либо по передаче уже существующего земельного участка заинтересованному лицу. Указанное определение является общим для всех случаев предоставления публичных участков. Если же речь идет о предоставлении земельного участка для каких-то конкретных целей, то определение должно уточняться соответствующими особенностями (например, для целей строительства может быть предоставлен исключительно незастроенный земельный участок и т.п.).

Правом предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, наделены органы местного самоуправления, осуществляющие полномочия в области земельных отношений в соответствии со своей компетенцией (ст. 9 - 11 ЗК РФ).

ЗК РФ предусмотрены следующие **основания возникновения прав на земельные участки**, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

- 1) решение органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) договор купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- 3) договор аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- 4) договор безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Распоряжение публичным земельным участком всегда осуществляется в силу властного акта уполномоченного органа, который в одних случаях является самостоятельным основанием предоставления земельного участка (п. 1 ст. 39.1 ЗК РФ), а в других случаях является основанием для заключения соответствующего

договора с заинтересованным лицом, образуя вместе с ним сложный юридический состав (пп. 2 - 4 п. 1 ст. 39.1 ЗК РФ).

В случае, если основным видом разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство зданий или сооружений, применять п. 2 ст. 39.1 ЗК РФ, за исключением прямо указанных законом случаев (п. 2 ст. 39.3 и ст. 39.18). Таким образом, лица, заинтересованные в приобретении земельного участка для целей коммерческого строительства, могут заключить только договор аренды.

Порядок предоставления гражданам и юридическим лицам публичных земельных участков на торгах, содержится в ст. 39.3, 39.6, 39.11 - 39.13 и др., без торгов - в ст. ст. 39.6, 39.14 - 39.17 и др., а особенности предоставления земельных участков для отдельных видов хозяйственного использования (индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства и т.д.) - в ст. 39.18 Кодекса.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах. Порядок подготовки, организации и проведения торгов по продаже земельных участков и на право заключения договора аренды земельных участков

Предоставление публичных земельных участков в собственность и в аренду осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона. Исключения из этого правила содержатся в п. 1 ст. 39.3 и п. 1 ст. 39.6, ст. 39.18 ЗК РФ.

1. Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельных участков или на право заключения договора аренды земельных участков

Решение о проведении аукциона может быть принято уполномоченным органом как по собственной инициативе, так и на основании заявления гражданина или юридического лица (п. 11 ст. 39.11 ЗК РФ). В этой связи в зависимости от того, по чьей инициативе предполагается проводить аукцион, можно выделить два различных порядка его подготовки.

Подготовка аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления

В соответствии с п. 3 ст. 39.11 ЗК РФ подготовка аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления предполагает следующие стадии:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка (если земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории);

2) проведение кадастровых работ в отношении земельного участка;

3) государственная регистрация прав на земельный участок (за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена);

4) получение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением случаев, если в соответствии с

разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Подготовка аукциона по инициативе гражданина или юридического лица

Согласно п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ подготовка аукциона по инициативе гражданина или юридического лица осуществляются в следующей последовательности:

1) подготовка заинтересованным лицом схемы расположения земельного участка (если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка <1>);

<1> Следует заметить то, что подготовка заинтересованным в предоставлении земельного участка лицом схемы расположения земельного участка не допускается в случае образования земельного участка из земель или земельных участков, расположенных в границах городов федерального значения (Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя) или в границах населенных пунктов.

2) обращение заинтересованного лица в уполномоченный орган с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка (если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка);

3) проверка уполномоченным органом поступивших документов, принятие и направление им заявителю в срок не более двух месяцев со дня поступления заявления об утверждении схемы расположения земельного участка решения о ее утверждении с приложением этой схемы или решения об отказе в ее утверждении;

4) обеспечение заинтересованным лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

5) осуществление на основании заявления заинтересованного лица государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на земельный участок (за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена);

6) обращение заинтересованного лица в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона;

7) обращение уполномоченного органа с заявлением о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на земельный участок, образованный в соответствии с проектом межевания территории или с утвержденной схемой расположения земельного участка (за исключением случаев, если земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, и случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона);

8) получение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона);

9) проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, по которым земельный участок не может быть предметом аукциона, и принятие им в срок не более чем два месяца со дня поступления соответствующего заявления решения о проведении аукциона либо решения об отказе в проведении аукциона.

ЗК РФ в п. 8 ст. 39.11 предусматривает закрытый перечень оснований, наличие которых исключает возможность выставления земельного участка на аукцион.

Земельный участок не может являться предметом аукциона, если:

- его границы подлежат уточнению;
- на него не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена);

- в отношении него не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции (за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений) и т.д.

В силу п. 9 ст. 39.11 ЗК РФ аукцион является открытым по составу участников за исключением отдельных случаев (например, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории). Участвовать в аукционе по общему правилу вправе как граждане, так и юридические лица, а в отдельных случаях - только граждане (ст. 39.18 ЗК РФ) или только юридические лица (абз. 1 п. 10 ст. 39.11 ЗК РФ).

Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом (п. 11 ст. 39.11 ЗК РФ).

Начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является рыночная стоимость такого земельного участка. По результатам аукциона по продаже земельного участка определяется цена такого земельного участка.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка (если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона). В случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства начальной ценой предмета аукциона является размер первого арендного платежа. По результатам аукциона на право заключения договора аренды публичного земельного участка определяется ежегодный размер арендной платы или первого арендного платежа.

В соответствии с п. 18 ст. 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в

аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона").

Указанная информация отражается в **извещении о проведении аукциона**, которое размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Кроме того, организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов уставом поселения по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. При этом обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка (п. 19 - 22 ст. 39.11 ЗК РФ).

Уполномоченный орган обязан принять решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, при которых земельный участок не может быть предметом аукциона. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

Таким образом, этап подготовки и организации аукциона по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды земельных участков завершается публикацией извещения о проведении аукциона или об отказе в его проведении.

2. Порядок проведения аукциона по продаже земельных участков или аукциона на право заключения договора аренды земельных участков

Порядок проведения аукциона по продаже земельных участков или на право заключения договора аренды земельных участков урегулирован в ст. 39.12 ЗК РФ. Для удобства рассмотрения этого вопроса выделим четыре условные **стадии проведения аукциона**:

- 1) подача заявки для участия в аукционе;
- 2) определение участников торгов;
- 3) признание аукциона несостоявшимся;
- 4) оформление результатов торгов.

Подача заявки для участия в аукционе (п. п. 1 - 7 ст. 39.12 ЗК РФ)

ЗК РФ предусматривает исчерпывающий перечень документов, которые заинтересованное лицо обязано представить для участия в аукционе. В их число входит:

- заявка на участие;
- копии документов, удостоверяющих личность заявителя;
- надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является

иностранное юридическое лицо;

- документы, подтверждающие внесение задатка.

При этом представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе. Прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона, в связи с чем заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока приема заявок, возвращается заявителю в день ее поступления.

Заявитель вправе отозвать свою заявку до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор аукциона, в свою очередь, обязан вернуть заявителю внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки.

Определение участников торгов (п. п. 8 - 11 ст. 39.12 ЗК РФ)

Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- непредставление необходимых документов или представление недостоверных сведений;

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

- подача заявки на участие в аукционе лицом, которое не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

- наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей [статьей](#) реестре недобросовестных участников аукциона.

Организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок.

Заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях. При этом организатор аукциона обязан вернуть заявителю, не допущенному к участию в аукционе, внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

Признание аукциона несостоявшимся (п. п. 12 - 14, 19 ст. 39.12 ЗК РФ)

Аукцион признается несостоявшимся в следующих случаях:

- если на основании результатов рассмотрения заявок принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя. В этом случае уполномоченный орган в течение десяти дней со дня подписания протокола обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-

продажи или проекта договора аренды земельного участка;

- если по окончании срока подачи заявок подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки. При этом если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка;

- если в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона, либо в случае, если после троекратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона. В этом случае уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

Организатор аукциона вправе объявить о **проведении повторного аукциона** в случае, если аукцион был признан несостоявшимся и лицо, подавшее единственную заявку на участие в аукционе, заявитель, признанный единственным участником аукциона, или единственный принявший участие в аукционе его участник в течение тридцати дней со дня направления им проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка не подписали и не представили в уполномоченный орган указанные договоры (при наличии указанных лиц). При этом условия повторного аукциона могут быть изменены.

Оформление результатов торгов (п. п. 15 - 18 ст. 39.12 ЗК РФ)

Результаты аукциона **оформляются протоколом**, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

При этом в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем. Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, засчитывается в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него.

Если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проектов указанных договоров не были им подписаны и представлены в уполномоченный орган, организатор аукциона предлагает заключить указанные договоры иному **участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона**, по цене, предложенной победителем аукциона. В случае если в течение тридцати дней со дня направления участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка этот участник не представил в уполномоченный орган подписанные им договоры, организатор аукциона вправе объявить о проведении **повторного аукциона** или распорядиться земельным участком иным образом в соответствии с настоящим [Кодексом](#).

В силу [ст. 39.13](#) ЗК РФ аукцион по продаже публичного земельного участка либо аукцион на право заключения договора аренды такого земельного участка проводится **в электронной форме**, за исключением отдельных случаев. К таковым относятся аукционы, на которых торгуемый земельный участок предоставляется гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности либо предназначен для сельскохозяйственного производства.

Реестр недобросовестных участников аукциона ([п. п. 27 - 34 ст. 39.12](#) ЗК РФ). В него включаются сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона. Указанные сведения должны быть доступны для ознакомления на официальном сайте и исключаются из реестра по истечении двух лет со дня их внесения в него.

Предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без торгов

ЗК РФ содержит исчерпывающий перечень оснований предоставления публичных земельных участков без торгов как собственность ([пп. 1 - 10 п. 2 ст. 39.3](#)), так и в аренду ([пп. 1 - 33 п. 2 ст. 39.6](#)).

Так, без проведения торгов осуществляется продажа публичных земельных участков всего в десяти случаях, например:

- земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории, лицу, с которым заключен договор о

комплексном освоении территории;

- земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации;

- земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации; и т.д.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в тридцати пяти случаях, например в отношении:

- земельного участка юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента Российской Федерации;

- земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством Российской Федерации;

- земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации; и т.д.

Процедурным вопросам предоставления в собственность и аренду публичных земельных участков без проведения торгов посвящены [ст. ст. 39.14 - 39.17](#) ЗК РФ.

Этапы предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без торгов

В силу [п. 1 ст. 39.14](#) ЗК РФ предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без проведения торгов в следующем порядке:

1) подготовка схемы расположения земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

2) подача в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным [законом](#) "О государственном кадастре недвижимости";

3) принятие решения о предварительном согласовании предоставления

земельного участка, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным [законом](#) "О государственном кадастре недвижимости";

4) обеспечение заинтересованным гражданином или юридическим лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков либо кадастровых работ, необходимых для уточнения границ земельного участка, в случае, если принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

5) осуществление государственного кадастрового учета земельного участка или государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

6) подача в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления о предоставлении земельного участка;

7) 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.

Важно отметить, что в случае, если в соответствии с настоящим [Кодексом](#) допускается предоставление земельного участка лицу в собственность или в аренду без проведения торгов, **вид права, на котором предоставляется такой земельный участок, выбирает заявитель** (п. 6 ст. 39.14 ЗК РФ).

Отдельные вопросы предоставления в собственность или в аренду публичных земельных участков без проведения торгов заслуживают более пристального внимания - рассмотрим их подробнее.

Предварительное согласование предоставления земельного участка

В соответствии со вторым и третьим этапом предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без торгов из числа приведенных выше в отдельных случаях имеется необходимость в предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Указанная правовая конструкция является новеллой земельного законодательства, введенной Федеральным [законом](#) от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ. Под **предварительным согласованием предоставления земельного участка** следует понимать вынесение уполномоченным органом власти решения по промежуточному одобрению предоставления без проведения торгов земельного участка с конкретными характеристиками (адресные ориентиры, кадастровый номер, вид разрешенного использования, площадь, категорию земель) в случае, если земельный участок предстоит образовать либо границы существующего земельного участка подлежат уточнению.

Предварительное согласование предоставления земельного участка

оформляется решением властного органа. Для получения такого решения заинтересованным лицам надлежит обращаться в уполномоченный орган с заявлениями (с указанием перечисленных в п. 1 ст. 39.15 ЗК РФ сведений), рассмотрение которых осуществляется последним в порядке их поступления.

В силу п. 7 ст. 39.15 ЗК РФ в срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление и проверяет наличие или отсутствие оснований для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка и по результатам этих рассмотрения и проверки принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в этом, после чего направляет принятое решение заявителю.

Решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка должно содержать все основания отказа, исчерпывающий перечень которых указан в п. 8 ст. 39.15 ЗК РФ.

В случае если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать, в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка должны быть указаны следующие сведения:

- условный номер испрашиваемого земельного участка, который предстоит образовать в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков (при наличии данного номера);

- площадь испрашиваемого земельного участка, который предстоит образовать в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков;

- адрес земельного участка или при отсутствии адреса иное описание местоположения такого земельного участка;

- кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков предусмотрено образование испрашиваемого земельного участка, в случае если сведения о таких земельных участках внесены в государственный кадастр недвижимости;

- фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заявителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);

- наименование и место нахождения заявителя (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

- наименование органа государственной власти, если заявителем является орган государственной власти;

- наименование органа местного самоуправления, если заявителем является орган местного самоуправления;

- в качестве условия предоставления испрашиваемого земельного участка

проведение работ по его образованию в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков;

- территорияльная зона, в границах которой будет образован испрашиваемый земельный участок и на которую распространяется градостроительный регламент, или вид, виды разрешенного использования испрашиваемого земельного участка;

- категория земель, к которой относится испрашиваемый земельный участок;

- право заявителя обращаться без доверенности с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета испрашиваемого земельного участка, а также с заявлением о государственной регистрации государственной или муниципальной собственности на испрашиваемый земельный участок;

- реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории, в соответствии с которым предусмотрено образование испрашиваемого земельного участка (при наличии этого проекта).

В случае если границы испрашиваемого земельного участка подлежат уточнению, в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указываются:

- фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заявителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);

- наименование и место нахождения заявителя (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

- кадастровый номер и площадь испрашиваемого земельного участка;

- в качестве условия предоставления заявителю испрашиваемого земельного участка уточнение его границ;

- право заявителя обращаться без доверенности с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ испрашиваемого земельного участка.

Срок действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка составляет два года (п. 14 ст. 39.15 ЗК РФ).

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является соответственно основанием для предоставления земельного участка без проведения торгов или для проведения кадастровых работ в целях уточнения местоположения границ земельного участка.

Порядок принятия уполномоченным органом власти решений о предоставлении публичного земельного участка без проведения торгов

Согласно шестому этапу из перечисленных выше после постановки земельного участка на кадастровый учет заинтересованному лицу надлежит подать в уполномоченный орган заявление о предоставлении земельного участка. Пункт 1 ст. 39.17 ЗК РФ содержит перечень сведений, которые должны быть указаны в заявлении заинтересованного в предоставлении земельного участка лица (паспортные данные, кадастровый номер земельного участка, основание его предоставления и т.д.).

Рассмотрение заявлений о предоставлении земельного участка осуществляется в порядке их поступления. В срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление, проверяет наличие или отсутствие оснований для отказа в предоставлении участка и по результатам указанных рассмотрения и проверки совершает одно из следующих действий:

- осуществляет подготовку проектов договора купли-продажи, договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком в трех экземплярах и их подписание, а также направляет проекты указанных договоров для подписания заявителю, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ;

- принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ, и направляет принятое решение заявителю;

- принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных [статьей 39.16](#) настоящего Кодекса, и направляет принятое решение заявителю. В указанном решении должны быть указаны все основания отказа.

Следует отметить, что ЗК РФ устанавливает перечень из двадцати пяти оснований для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов ([ст. 39.16](#)).

Случаи бесплатного предоставления публичных земельных участков гражданам и юридическим лицам

В отдельных случаях земельные участки могут быть предоставлены гражданам или юридическим лицам бесплатно.

Так, в силу [ст. 39.5](#) ЗК РФ предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно на основании решения уполномоченного органа осуществляется в случае предоставления:

- земельного участка, образованного в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, лицу, с которым заключен этот договор;

- земельного участка религиозной организации, имеющей в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения, расположенные на таком земельном участке;

- 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;

- земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование при условии, что этот

гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием;

- земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование 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;

- земельного участка гражданам, имеющим трех и более детей, 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;

- земельного участка иным не указанным в предыдущем [подпункте](#) отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в случаях, предусмотренных федеральными законами, отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации;

- земельного участка, предоставленного религиозной организации на праве постоянного (бессрочного) пользования и предназначенного для сельскохозяйственного производства, этой организации в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации.

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

ЗК РФ в [ст. 39.18](#) устанавливает особый порядок предоставления публичных земельных участков гражданам для целей индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства и дачного хозяйства, а также гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам - для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности. Как видно, юридические лица в число субъектов, которые вправе приобретать земельные участки для указанных целей, не входят. Это можно объяснить тем, что все перечисленные цели использования земельных участков так или иначе связаны с обеспечением потребностей именно физических лиц (в жилье, ведении хозяйства и т.д.).

Для того чтобы **инициировать процедуру предоставления земельного участка** для любой из названных целей, заинтересованному лицу согласно [п. 1 ст. 39.18 ЗК РФ](#) надлежит обратиться в уполномоченный орган с заявлением:

- о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению;

- о предоставлении земельного участка в случае, если земельный участок является образованным и его границы не нуждаются в уточнении.

Таким образом, вид заявления обуславливается наличием (отсутствием) следующих обстоятельств: земельный участок является образованным в надлежащем порядке, его границы установлены в надлежащем порядке.

Уполномоченный орган в течение тридцати дней с даты поступления любого из указанных заявлений совершает одно из следующих действий:

- обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для соответствующих целей в установленном законом порядке и размещает извещение на официальном сайте;

- принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка по основаниям, указанным в [п. 8 ст. 39.15](#) или [ст. 39.16 ЗК РФ](#).

Следует обратить внимание, что [ЗК РФ](#) предъявляет конкретные требования к такому извещению. Оно должно содержать в себе:

- информацию о возможности предоставления земельного участка с указанием целей этого предоставления;

- информацию о праве граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств, заинтересованных в предоставлении земельного участка в течение тридцати дней соответственно со дня опубликования и размещения извещения подавать заявления о намерении участвовать в аукционе по продаже такого земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка;

- адрес, способ подачи и дату окончания приема заявлений, указанных в предыдущем [пункте](#);

- адрес или иное описание местоположения земельного участка;

- кадастровый номер и площадь земельного участка в соответствии с данными государственного кадастра недвижимости, за исключением случаев, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать;

- площадь земельного участка в соответствии с проектом межевания территории или со схемой расположения земельного участка, если подано заявление о предоставлении земельного участка, который предстоит образовать;

- реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории в случае, если образование земельного участка предстоит в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, условный номер испрашиваемого земельного участка, а также адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, на котором размещен утвержденный проект;

- адрес и время приема граждан для ознакомления со схемой расположения земельного участка, в соответствии с которой предстоит образовать земельный участок, если данная схема представлена на бумажном носителе.

Указанные действия уполномоченного органа направлены на то, чтобы выявить других граждан и крестьянские (фермерские) хозяйства (помимо заявителя), которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок. Они вправе подавать заявления о намерении участвовать в аукционе (п. 4 ст. 39.18 ЗК РФ). Дальнейшие действия уполномоченного органа зависят от того, была ли подана хотя бы одна заявка на участие в аукционе.

Так, если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган совершает одно из следующих действий:

- принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости", и направляет указанное решение заявителю;

- осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка, их подписание и направление заявителю при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка.

При этом решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка **является основанием для предоставления земельного участка без проведения торгов** в порядке, установленном ст. 39.17 ЗК РФ.

В случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает одно из следующих решений:

- об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка;

- об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

В указанном случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и **принимает решение о проведении аукциона** по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.