

*НОВОЕ
В
ПРАВАХ
НА
ЗЕМЛЮ*

ОСНОВАНИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ (ст. 39.1)

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

СОБСТВЕННОСТЬ (10 случаев / 8 случаев)

Без торгов, но <u>за плату</u> (ст 39.3)	Без торгов и <u>бесплатно</u> (ст.39.5)
ЗУ из участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории, <u>лицу</u> , с которым заключен договор о комплексном освоении территории	ЗУ, образованного в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, <u>лицу</u> , с которым заключен этот договор
Некомм. Орг-ции, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях ИЖС (за исключением общего пользования), <i>членам этой</i> Нек.Орг.	религиозной организации, имеющей в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения, расположенные на таком ЗУ
В результате раздела имущества общего пользования из ЗУ, предоставленного Нек. Орг. для комплексного освоения территории в целях ИЖС	ЗУ религиозной организации на праве П(Б) П и предназначенного для с\х производства, этой организации в случаях, предусмотренных законами субъектов РФ
Из ЗУ, предоставленного Нек.Орг., созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением общего пользования), членам этой Нек.Орг.	ЗУ, образованного в результате раздела ЗУ, предоставленного Нек. Орг., созданной гражданами, для ведения <u>садоводства, огородничества</u> и относящегося к имуществу общего пользования
В результате раздела имущества общего пользования, из ЗУ, предоставленного юр. лицу для ведения дачного хозяйства	

ЗУ, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений

отдельным категориям граждан и (или) Нек. орг., созданным гражданами, в случаях, предусмотренных ФЗ, отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных законами субъектов РФ

Постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юр. лицам

крестьянскому (фермерскому) хозяйству или с/х организации в случаях, установленных ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"

ЗУ гражданам, имеющим трех и более детей, при установлении законом субъекта РФ соответствующих случая и порядка предоставления земельных участков

для ведения с\х производства и переданных в аренду гражданину или юр. лицу, по истечении 3 лет от заключения договора аренды при условии надлежащего использования ЗУ, если заявление о заключении договора купли-продажи подано **до дня истечения** срока указанного договора аренды ЗУ

гражданину по истечении 5 лет со дня предоставления ему ЗУ в безвозмездное пользование под ЛПХ и КФХ при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием

гражданам для ИЖС, ведения ЛПХ в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам

Гр. по истечении 5 лет со дня в *БП для ИЖС и ЛПХ* при условии использования с установленным разр.Испол. и работал по основному месту работы в Мун.образ. и по специальности, которые определены законом субъекта РФ

ЦЕНА ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

НА АУКЦИОНЕ

Цена земельного участка определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе

При продаже без торгов

Федеральная
собств.

Собственность субъектов и
неразграниченных земель

Муниципальная
соб-ть

Правительством
РФ

Органом гос. власти суб-та РФ
(в порядке, установленном)

ОМСУ

При заключении договора купли-продажи ЗУ, находящегося в гос или мун собственности, без проведения торгов **цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость** или иной размер цены земельного участка, *если он установлен федеральным законом*

АРЕНДА

По общему правилу: договор аренды заключается на торгах в форме аукциона

Случаи предоставления без торгов (34 случая, статья 39.6)

в соответствии с указом или распоряж. Президента РФ	для выполнения международных	Те же случаи, что и для предоставления без торгов,
В соотв. с распоряжением Правительства РФ для размещения объектов соц-культ. назначения, реализации масштабных инвестпроектов	обязательств РФ, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения;	но за плату в собственность: - Для комплексного освоения; - Под ИЖС, садоводство, огородничество, дачное, ЛПХ, КФХ - На котором расположены здания, сооружения
В соотв. с распоряжением ВДЛ субъекта РФ для размещения объектов соц-культ. и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов		-- Из П(Б)П - Религиозным организациям, Казачьим обществам -- по строительству наемных домов -- под стро-во жилья эконом класса и комплексное освоение для стр-ва эконом класса

ПРИОРИТЕТНОЕ ПРАВО НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА НОВЫЙ СРОК

П 15 ст. 39.8 :Арендатор ЗУ не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого ЗУ без проведения торгов.

П.4 ст. 39.6 Граждане и юр. лица, являющиеся арендаторами находящихся в гос. и мун. соб-ти ЗУ, имеют право на заключение

НОВОГО договора аренды без проведения торгов в следующих случаях:

- 1) земельный участок ранее предоставлен гр. или юр. лицу в аренду без проведения торгов, за исключением случаев:
 - Если договор аренды был заключен по итогам аукциона и была единственная заявка;
 - Если договор аренды был заключен по итогам аукциона и был единственный участник;
 - Договор заключен по начальной цене аукциона.

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

Дополнительные ограничения – пункт 4 статьи 39.6

ЗУ под недропользование: УСЛОВИЕ работы по рекультивации

ЗУ в границах береговой полосы водного объекта : УСЛОВИЕ – доступ !!

ЗУ под дачное строительство: УСЛОВИЕ – проект планировки

.....

П.17 ст. 39.8 НЕ ДОПУСКАЕТСЯ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами договор аренды ЗУ, **в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка (для случаев единственного участника аукциона).**

Размер арендной платы за земельный участок

Основные принципы – устанавливает **ПРАВИТЕЛЬСТВО РФ**

АУКЦИОН

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АУКЦИОНА
(с единственным участником – по
начальной цене аукциона)

БЕЗ ТОРГОВ

Федеральная
собственность

собственность
субъектов РФ и
неразграниченная

Муницип.
собствен

порядок определения размера арендной платы

Правительством РФ

ОГВ субъекта РФ

ОМСУ

Размер арендной платы не выше земельного налога:

- 1) с лицом, которое имеет право на бесплатное получение ЗУ в собственность без торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для гос или мун нужд либо ограничен в обороте;
- 2) с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если ЗУ в границах застроенной территории, под стр-вом наемных домов (ком. И соц.)
- 3) с гражданами, имеющими право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;
- 4) на неделимом ЗУ здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления.

СРОКИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ (ст.39.8)

СРОК АРЕНДЫ	СЛУЧАИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ДО 3 ЛЕТ	Для завершения строительства незавершенного объекта Для сенокошения, выпаса с\х животных, огородничества
ОТ 3 ДО 5 ЛЕТ	Юр. лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства
ОТ 3 ДО 10 ЛЕТ	Для строительства, реконструкции зданий, сооружений
ДО 49 ЛЕТ	Для размещения линейных объектов Собственнику здания, сооружения или помещений в них
20 лет	Гражданину для ИЖС и ЛПХ
ОТ 3 ДО 49 ЛЕТ	Для с\х производства, за исключением сенокошения
НА СРОК ДЕЙСТВИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	охотхозяйственного соглашения; концессионного соглашения; в связи с изъятием; на срок резервирования ЗУ; на срок реализации инвестпроекта; решение о предоставлении водных биологических ресурсов
НА СРОК, ПРЕВЫШАЮЩИЙ УСТАНОВЛЕННЫЙ	В 2 раза больший срок, необходимый для строительства зданий (инж.изыск, арх. проект. + строи-тво) (МИНСТРОЙ)

ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО:

- 1) органам государственной власти и органам местного самоуправления;
- 2) гос и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным);
- 3) казенным предприятиям;
- 4) центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

В решении о предоставлении земельного участка п(б)п **указывается** *кадастровый номер* земельного участка, а также:

- 1) наименование организации, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юр. лица в ЕГРЮЛе;
- 2) наименование органа местного самоуправления в случае предоставления ему земельного участка;
- 3) наименование органа государственной власти в случае предоставления ему земельного участка.

ЗАПРЕТЫ:

Не допускается предоставление ЗУ указанным лицам на других правах, кроме БП, или в собственность под зданием, сооружением Лица, которым ЗУ предоставлены в П(Б)П, **не вправе распоряжаться** такими ЗУ, **за исключением** случаев заключения соглашения об установлении **сервитута** и передачи земельного участка **в безвозмездное пользование гражданину в виде служебного надела**

БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ (ст.39.10)ок трудового договора

16 случаев предоставления:

Всем, кому и П(Б)П – до 1 года	Лицам, относящимся к КМНС и их общинам....на срок не боле чем 10 лет
Служ. наделы на срок трудового договора	
религиозным орг-ям для размещения зданий, сооружений религиозного или благотвор. назначения на срок до 10 лет	гражданам для с\х деятельности (в тч пчеловодства) для собственных нужд на лесных участках на срок не более чем 5 лет
религиозным орг, если на ЗУ расположены принадлежащие им на праве безвозмездного пользования здания, сооружения, на срок до прекращения прав на указанные здания, сооружения	Гр. и юр лицам для с\х, охотхоз-, лесохоз- и иного использования, без строительства зданий, сооружений, если такие ЗУ предоставлены для нужд обороны и безопасности и временно не используются, на срок не более чем 5 лет
Лицам по договорам на строительство или реконструкцию объектов недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств бюджета, на срок исполнения договоров	для обеспечения обороны страны и безопасности РФ, осуществляемых полностью за счет средств федерального бюджета на срок исполнения контракта
гражданину для ведения ЛПХ или осуществления КФХ, ИЖС в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта РФ, на срок не более чем 6 лет	В соответ. с законом субъекта РФ в целях жилищного строительства для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан на период