

A 3D architectural rendering of a city block, showing a grid of streets and various buildings of different heights and shapes. The buildings are rendered in a light gray color, and the streets are shown as thin lines. The perspective is from an elevated angle, looking down at the city block.

**Правовое регулирование предоставления земельных участков для строительства**

# Предоставление земельных участков как функция государственного управления земельными ресурсами

Распределение и перераспределение земель представляют собой непрерывный процесс перехода права на земельные участки от одних субъектов к другим, вызываемый объективной необходимостью постоянного вовлечения их в хозяйственный оборот. Этот процесс регламентирован законодательством, регулируется им с учетом приоритета особенно ценных в хозяйственном отношении земель и представляет собой оборот земельных участков





Два способа распределения  
и перераспределения земель

```
graph TD; A[Два способа распределения и перераспределения земель] --> B[способом издания административных актов соответствующими компетентными органами, т.е., по сути, первичное предоставление земельных участков]; A --> C[способом совершения гражданско-правовых сделок с земельными участками];
```

способом издания административных актов соответствующими компетентными органами, т.е., по сути, первичное предоставление земельных участков

способом совершения гражданско-правовых сделок с земельными участками

Предоставление земельных участков, как и их изъятие, осуществляется на основании решений (постановлений) исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления в пределах их компетенции (ст. 29 ЗК РФ).

Распоряжение землями, относящимися к неразграниченной государственной собственности, осуществляется крупными муниципальными образованиями - районами и округами, за исключением административных центров и столиц субъектов Федерации, порядок предоставления земельных участков в которых осуществляется по правилам, определяемым органами государственной власти субъектов Федерации.

С точки зрения особенностей процессуального механизма предоставление земельных участков законодательством разграничивается на:

предоставление земель для строительства

предоставление земель для целей, не связанных со строительством (ст. ст. 30 - 34 ЗК РФ)



# Правовой порядок предоставления земельных участков для целей, связанных со строительством

## Общие положения о предоставлении земельных участков для строительства



Отношения по предоставлению прав на земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, являются одним из видов земельных отношений, выступающих предметом земельного права



Предоставление земельных участков в соответствии со ст. 29 ЗК РФ осуществляется на основании решения исполнительных органов власти или органов местного самоуправления. При этом орган, принимающий решение, определяется в зависимости от формы собственности на земельный участок (федеральная собственность, собственность субъекта Федерации, муниципальная собственность).

Градостроительный кодекс под строительством понимает создание зданий, строений, сооружений, в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства.



Процедура предоставления  
земельных  
участков с целевым  
назначением для  
строительства проходит в 2  
этапа

предоставление земельных  
участков с предварительным  
согласованием места  
расположения объектов  
строительства

предоставление земельных  
участков без  
предварительного  
согласования места  
расположения  
объектов строительства




Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием места расположения объекта строительства осуществляется в тех случаях, когда местоположение объекта заранее неизвестно, или объект по своей специфике нуждается в подборе соответствующего участка, обладающего требуемыми качествами, или, наконец, когда речь идет об изъятии сельскохозяйственных земель для использования в целях, не связанных с сельскохозяйственным производством.

Необходимость предварительного согласования может быть вызвана и иными причинами (например, особыми экологическими качествами объекта). Чаще всего это имеет место вне населенных пунктов или на землях населенных пунктов, не имеющих проектов планировки и застройки.

Предоставление земельных участков без предварительного согласования места расположения объектов строительства осуществляется в тех случаях, когда проведения изыскательских работ по поводу участка не требуется. Это, например, предоставление земельных участков в населенных пунктах в соответствии с проектом их планировки и застройки, предоставление участков для расширения существующих объектов и т.п.






Земельным кодексом РФ установлены как общие правила предоставления земельных участков, так и особенности предоставления отдельных видов земель, или особые условия их предоставления.

Общий порядок предоставления земельных участков заключается в следующем.

**1.** Подача заинтересованным в участке лицом заявки (ходатайства). Заявка подается в органы местного самоуправления по месту нахождения испрашиваемого участка.

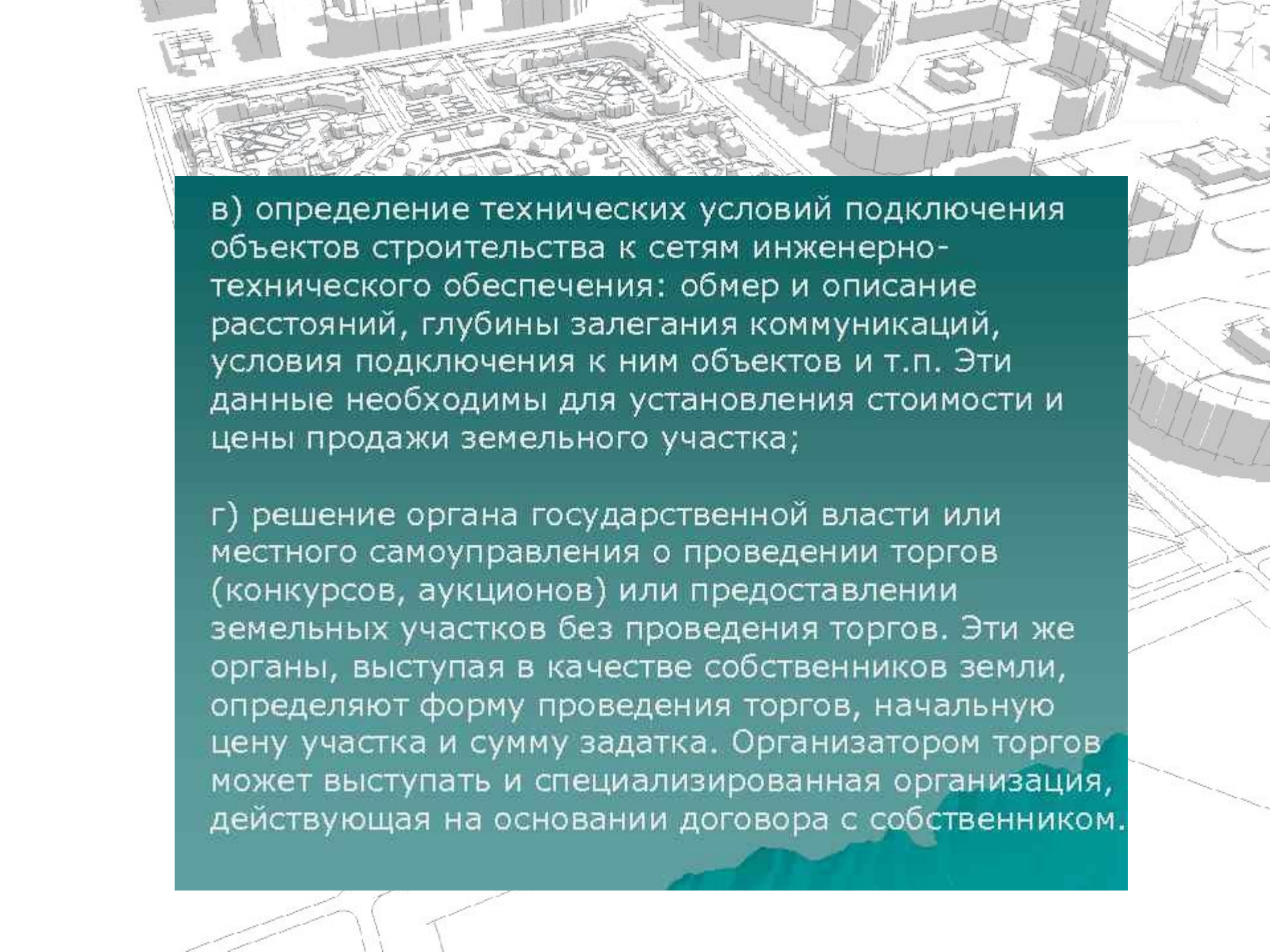
Заявка рассматривается органом местного самоуправления, который поручает соответствующим землеустроительным организациям или кадастровым инженерам провести работу по формированию земельного участка и подготовке необходимой документации.



2. Работы по формированию земельного участка включают в себя следующие юридические и технические действия:

- а) подготовка проекта границ земельного участка с графическим отображением их на планово-картографическом материале и определением координат поворотных точек. В эту же стадию работ включаются технические действия по перенесению проекта границ на местность и закреплению поворотных точек на местности посредством специальных знаков: столбов, труб и
- б) определение разрешенного использования земельного участка на основании ходатайства о предоставлении земли и действующих земельно-правовых норм о размерах и условиях его предоставления;

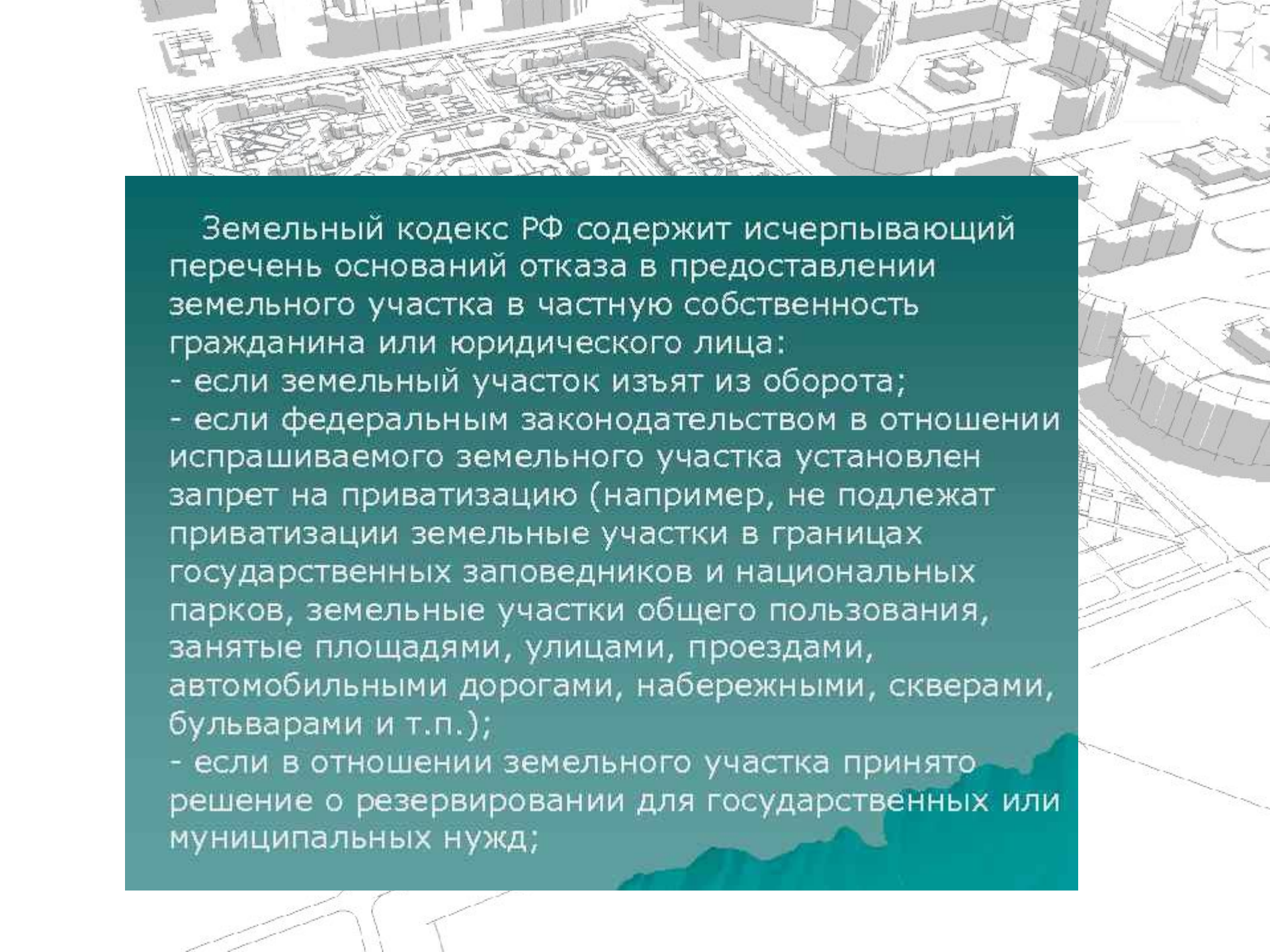




в) определение технических условий подключения объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: обмер и описание расстояний, глубины залегания коммуникаций, условия подключения к ним объектов и т.п. Эти данные необходимы для установления стоимости и цены продажи земельного участка;

г) решение органа государственной власти или местного самоуправления о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов. Эти же органы, выступая в качестве собственников земли, определяют форму проведения торгов, начальную цену участка и сумму задатка. Организатором торгов может выступать и специализированная организация, действующая на основании договора с собственником.

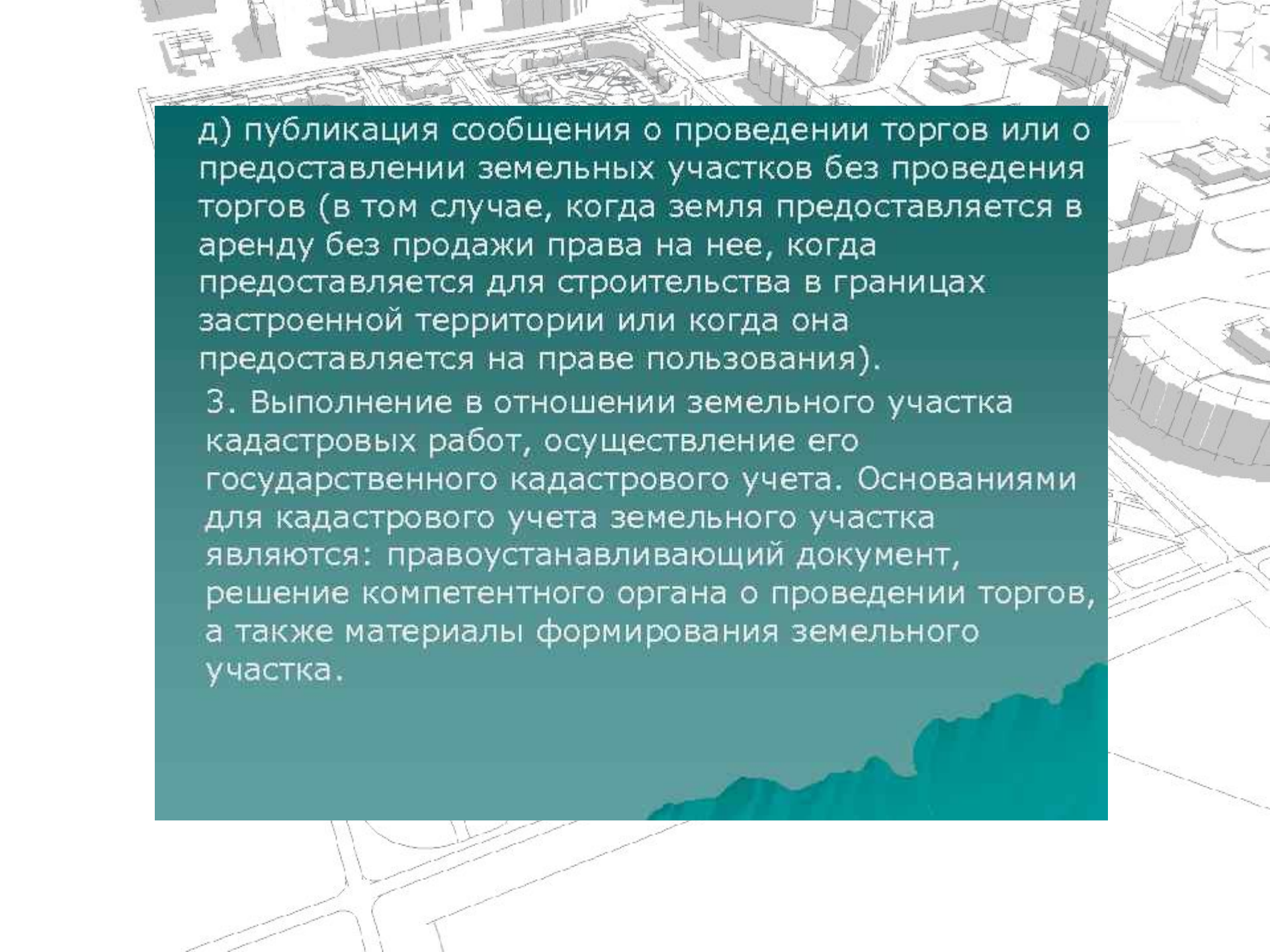




Земельный кодекс РФ содержит исчерпывающий перечень оснований отказа в предоставлении земельного участка в частную собственность гражданина или юридического лица:


- если земельный участок изъят из оборота;
- если федеральным законодательством в отношении испрашиваемого земельного участка установлен запрет на приватизацию (например, не подлежат приватизации земельные участки в границах государственных заповедников и национальных парков, земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами и т.п.);
- если в отношении земельного участка принято решение о резервировании для государственных или муниципальных нужд;



The background of the slide is a detailed architectural site plan or urban layout. It shows various building footprints, courtyards, and street grids in a light gray, wireframe style. The plan is viewed from an elevated perspective, showing the spatial organization of a development. A large, semi-transparent teal rectangle is overlaid on the left and center of the image, containing white text.

д) публикация сообщения о проведении торгов или о предоставлении земельных участков без проведения торгов (в том случае, когда земля предоставляется в аренду без продажи права на нее, когда предоставляется для строительства в границах застроенной территории или когда она предоставляется на праве пользования).

3. Выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета. Основаниями для кадастрового учета земельного участка являются: правоустанавливающий документ, решение компетентного органа о проведении торгов, а также материалы формирования земельного участка.



4. Следующим действием в процедуре предоставления земельных участков является непосредственное проведение торгов по продаже участков либо по продаже права на заключение договора аренды земли или же предоставление земельного участка без проведения торгов. Порядок проведения торгов определяется Правительством РФ.

5. Заключительным этапом процесса предоставления земельного участка является подписание протокола о результатах торгов или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления его без проведения торгов. А при предоставлении участка в постоянное (бессрочное) пользование - вынесение об этом решения компетентным органом.



## **Особенности предоставления земельных участков с предварительным согласованием места расположения объекта строительства**


Необходимость предварительного согласования места строительства может возникнуть в силу специфики организационно-процессуальной подготовки строительства, требующей резервирования земельного участка на определенный срок с целью выяснения существенных для заявителя обстоятельств, связанных с пригодностью испрашиваемого участка для строительства объекта (инженерные, геологические, гидрологические и иные изыскания, привязка проекта к местности, согласовательные процедуры при проектировании объекта и т.п.).

предварительном согласовании места размещения объекта является основанием для проведения заявителем проектно-изыскательских работ, для возбуждения в последующем ходатайства о предоставлении земельного участка и для принятия решения о его предоставлении.



Решение о предварительном согласовании земельного участка действует в течение трех лет, на протяжении которых участок считается зарезервированным для испрашиваемых целей.



The background of the slide is a detailed architectural drawing of a city or town plan, showing various building footprints, streets, and infrastructure. A large, semi-transparent teal rectangle is overlaid on the left and center of the image, containing the text. The drawing is rendered in a light, sketch-like style with fine lines and shading to indicate depth and structure.

Предварительное согласование места размещения объекта не производится в случаях предоставления земельных участков:

- для сельскохозяйственного производства;
- для лесного хозяйства;
- гражданам для ведения личного подсобного хозяйства или индивидуального жилищного строительства;
- для строительства объектов в населенных пунктах в соответствии с их генеральными планами и проектами планировки и застройки.

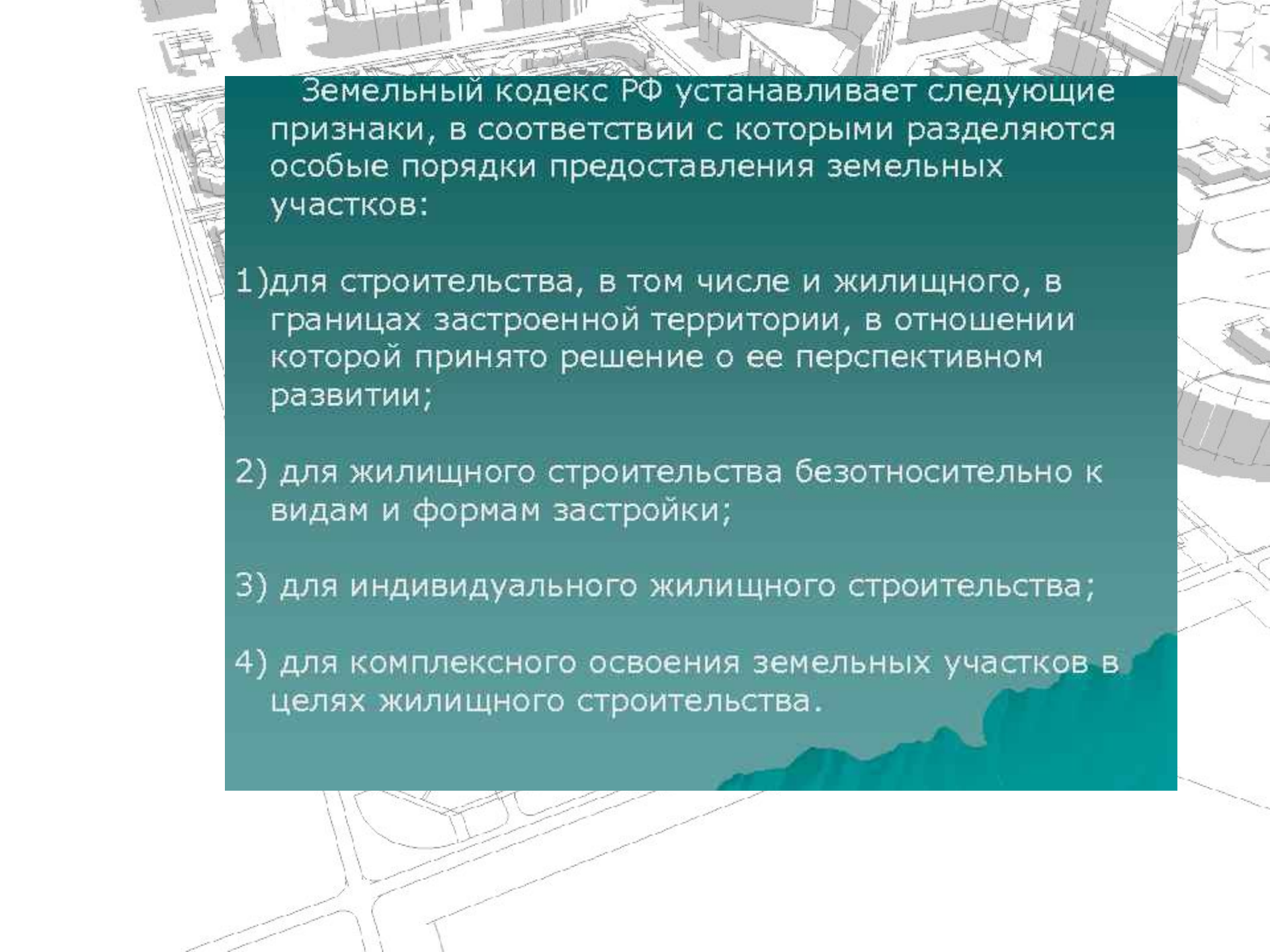
## Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности



Одна из важнейших социальных проблем - жилищная проблема, решаемая государством в рамках национального проекта обеспечения доступным жильем населения страны, - является основанием для законодательного порядка предоставления земельных участков для указанных целей.

Такой порядок установлен пп. 2 п. 1 ст. 30, а также ст. ст. 30.1 и 30.2, 38.1 и 38.2 ЗК РФ.



The background of the slide is a detailed architectural site plan or urban layout. It shows various building footprints, courtyards, and street grids in a light gray, wireframe style. The plan is partially obscured by a large teal-colored rectangular box that contains the text.

Земельный кодекс РФ устанавливает следующие признаки, в соответствии с которыми разделяются особые порядки предоставления земельных участков:

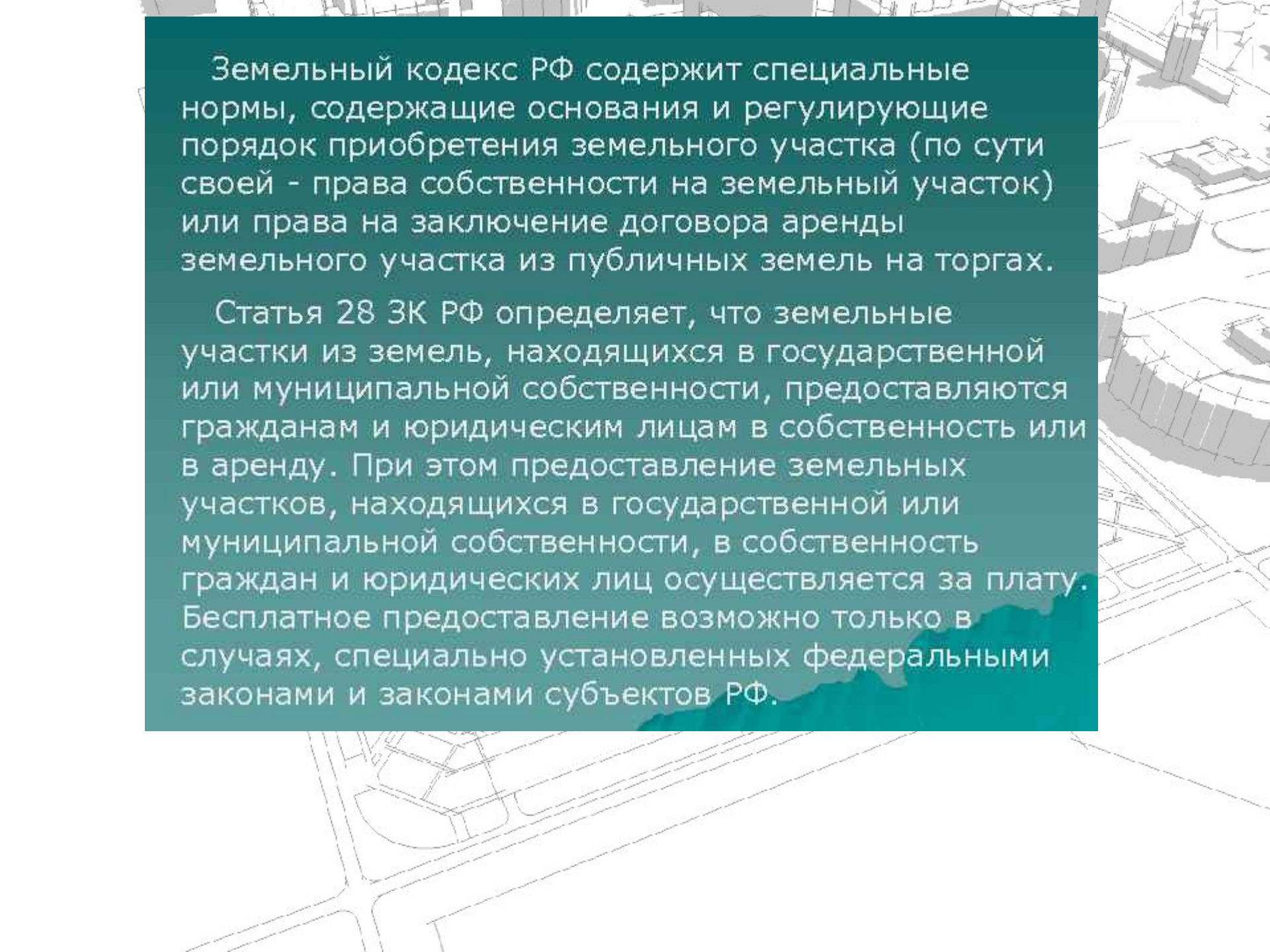
- 1) для строительства, в том числе и жилищного, в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о ее перспективном развитии;
- 2) для жилищного строительства безотносительно к видам и формам застройки;
- 3) для индивидуального жилищного строительства;
- 4) для комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства.

## Организация и проведение торгов земельными участками в РФ

Торги представляют собой особую форму заключения договора, предусмотренную главой 28 ГК РФ. Заключение договора по итогам торгов является прямой реализацией принципа признания равенства участников отношений, регулируемых гражданским законодательством.

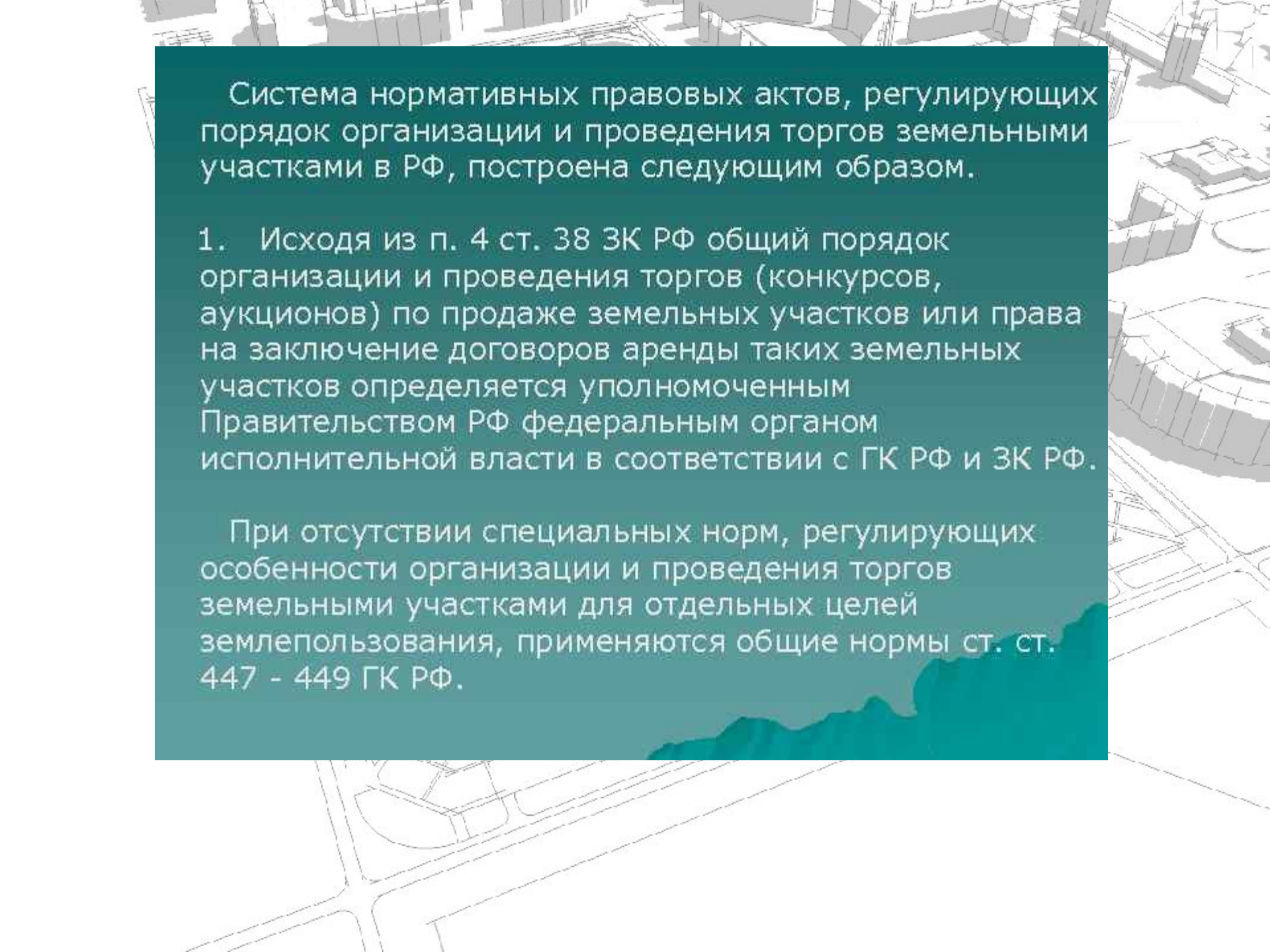






Земельный кодекс РФ содержит специальные нормы, содержащие основания и регулирующие порядок приобретения земельного участка (по сути своей - права собственности на земельный участок) или права на заключение договора аренды земельного участка из публичных земель на торгах.

Статья 28 ЗК РФ определяет, что земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду. При этом предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Бесплатное предоставление возможно только в случаях, специально установленных федеральными законами и законами субъектов РФ.




Система нормативных правовых актов, регулирующих порядок организации и проведения торгов земельными участками в РФ, построена следующим образом.

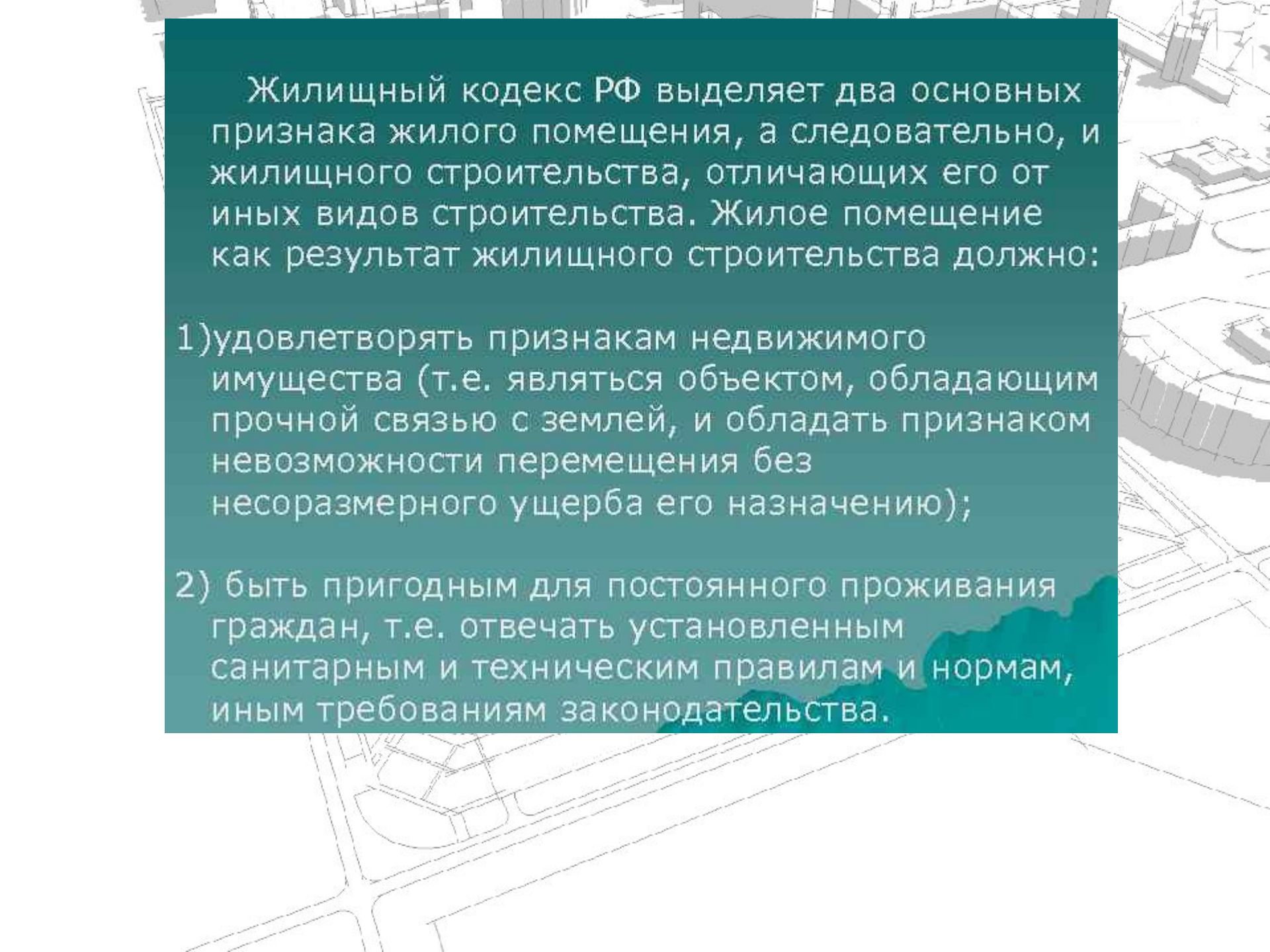
1. Исходя из п. 4 ст. 38 ЗК РФ общий порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в соответствии с ГК РФ и ЗК РФ.

При отсутствии специальных норм, регулирующих особенности организации и проведения торгов земельными участками для отдельных целей землепользования, применяются общие нормы ст. ст. 447 - 449 ГК РФ.



A 3D architectural rendering of a city block, showing various buildings, streets, and parking areas. The buildings are rendered in a light gray color, and the streets are shown as thin lines. The overall scene is a top-down view of an urban environment.

2. 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 определяется ст. 38. 1 ЗК РФ.

The background of the slide is a detailed architectural drawing of a residential complex. It shows several multi-story apartment buildings with balconies, arranged around a central courtyard area. The drawing is rendered in a light, sketchy style with fine lines and some shading to indicate depth and structure. The buildings are interconnected by a network of walkways and stairs.

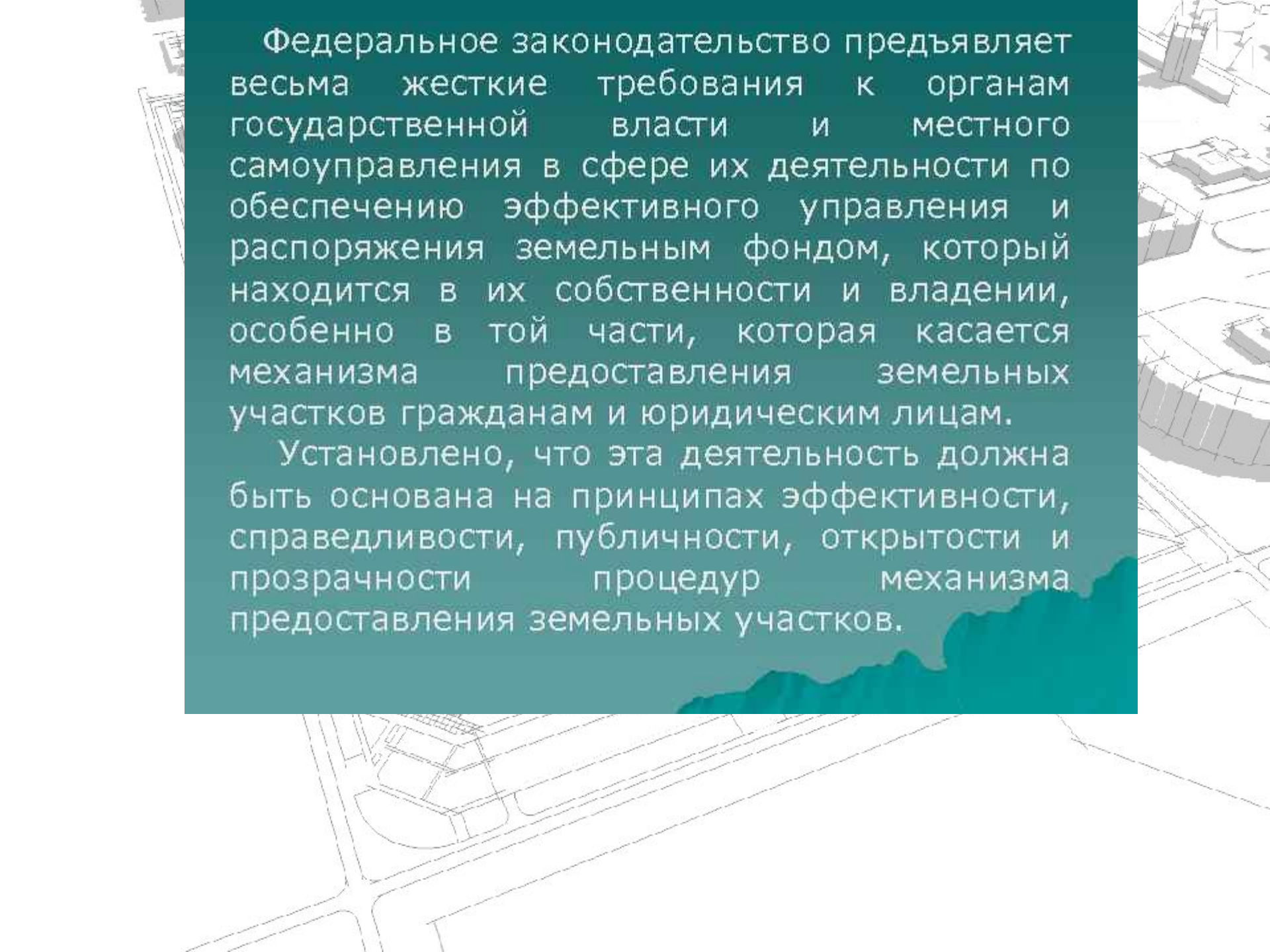
Жилищный кодекс РФ выделяет два основных признака жилого помещения, а следовательно, и жилищного строительства, отличающих его от иных видов строительства. Жилое помещение как результат жилищного строительства должно:

- 1) удовлетворять признакам недвижимого имущества (т.е. являться объектом, обладающим прочной связью с землей, и обладать признаком невозможности перемещения без несоразмерного ущерба его назначению);
- 2) быть пригодным для постоянного проживания граждан, т.е. отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.



## **Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством**

С точки зрения процессуальной предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, не выходит за рамки тех действий, которые установлены законодательством для случаев предоставления земель для строительства и которые были изложены выше: подача заявки в компетентный орган, формирование земельного участка, принятие решения о его предоставлении, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на земельный участок.

The background of the slide features a light-colored architectural line drawing of a building complex. The drawing shows various structures, including a large rectangular building with a flat roof, a smaller building with a curved facade, and a circular structure. The lines are thin and black, set against a white background. The drawing is partially obscured by a dark teal rectangular area that contains the text.

Федеральное законодательство предъявляет весьма жесткие требования к органам государственной власти и местного самоуправления в сфере их деятельности по обеспечению эффективного управления и распоряжения земельным фондом, который находится в их собственности и владении, особенно в той части, которая касается механизма предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам.

Установлено, что эта деятельность должна быть основана на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур механизма предоставления земельных участков.



Для обеспечения указанных принципов ст. 34 ЗК РФ прямо обязывает органы государственной власти и местного самоуправления

1) принять соответствующий административный акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия по ним решений


2) поручить специальному органу управление и распоряжение земельными участками и иной недвижимостью, предоставив ему соответствующие полномочия

3) обеспечить подготовку и заблаговременную публикацию информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и условиях, в том числе определив платный или бесплатный характер предоставления.

1. В процедурном акте должны быть предусмотрены и урегулированы следующие вопросы, касающиеся подачи и рассмотрения заявлений граждан о предоставлении им земельных участков:

- предельный срок подачи заявлений;
- общеобязательный и попунктный порядок рассмотрения заявлений и принятия по ним решений, не допуская каких-либо исключений, не предусмотренных законом;
- необходимость обеспечить рассмотрение всех поступивших в установленный срок заявлений;
- срок рассмотрения заявлений и принятия по ним решений должен быть установлен не более одного месяца.





2. Нормы ст. 34 ЗК РФ жестко устанавливают обязательные рамки процедуры формирования испрашиваемого земельного участка, которые сводятся к следующему.

При положительном решении вопроса в месячный срок со дня поступления заявления орган, обладающий компетенцией по предоставлению земли, утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.


Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".



Уполномоченный орган в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка заявителю и направляет ему копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

Очевидно, что в случае отказа в предоставлении земельного участка заявитель должен быть поставлен в известность об этом не позднее месяца со дня подачи заявления. При этом отказ должен иметь мотивированный характер.





Окончательный срок принятия решения о предоставлении земельного участка не должен превышать полутора месяцев со дня подачи заявления гражданином.

В недельный срок после предъявления заявителем в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления кадастрового плана земельного участка заключается договор купли-продажи или аренды земли. Итоговым действием в описанной процедуре предоставления земельного участка является государственная регистрация прав на землю.

