

## Аренда земельного участка без торгов

Предоставление в аренду земельного участка из государственной или муниципальной собственности БЕЗ ТОРГОВ согласно п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ возможно в 33 случаях.

**Договор аренды без проведения торгов заключается:**

**с Физическими лицами (гражданами) в случае передачи в аренду:**

- 1) земельного участка, образованного 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,
- 2) земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования. Земля передается в аренду членам такой некоммерческой организации;
- 3) земельного участка зарезервированного для государственных или муниципальных нужд или ограниченного в обороте. При этом такой земельный участок может передаваться в аренду без торгов только лицам, которое имеют право на приобретение земельного участка в собственность без проведения торгов, в том числе бесплатно. *То есть если человек имеет право без торгов получить в собственность земельный участок, но в данный момент участок не может быть предоставлен, поскольку зарезервирован для государственных нужд или ограничен в обороте, то он передается в аренду;*
- 4) земельного участка для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества;
- 5) земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства в случае его расположения за границами населенного пункта;
- 6) земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству в случаях, установленных Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
- 7) любого земельного участка, если он предоставляется гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами или законами субъектов Российской Федерации;
- 8) земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ. *То есть если после публикации извещения о предоставлении участка в исполнительный орган не поступило заявок от других граждан о намерении участвовать в аукционе;*
- 9) земельного участка взамен земельного участка, уже предоставленного на праве аренды, но изымаемого для государственных или муниципальных нужд;

**С Некоммерческими организациями в случае передачи в аренду:**

1) земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства в случае, если это предусмотрено решением общего собрания;

2) земельного участка, образованного в результате раздела ограниченного в обороте земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и отнесенного к имуществу общего пользования;

### **С Юридическими лицами в случае передачи в аренду:**

1) земельного участка по указу или распоряжению Президента РФ;

2) земельного участка по распоряжению Правительства РФ для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов;

3) земельного участка по распоряжению высшего должностного лица субъекта РФ для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов;

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

5) земельного участка, находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц;

6) земельного участка взамен земельного участка, ранее предоставленного юридическому лицу на праве аренды и изымаемого для государственных или муниципальных нужд;

### **С собственниками зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в случае передачи в аренду:**

1) земельного участка, на котором расположены здания, сооружения. Также такие участки могут передаваться в аренду без торгов лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления;

2) земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства;

### **С Лицами, с которыми ранее заключены какие-либо договоры в отношении земельных участков в случае передачи в аренду:**

1) земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории. Договор аренды без торгов заключается с лицами, с которым заключен договор комплексного освоения территории;

2) земельного участка, образованного в границах застроенной территории. Договор аренды без торгов заключается с лицами, с которым заключен договор о развитии застроенной территории;

3) земельного участка для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса. Договор аренды без торгов заключается с юридическим лицом, заключившим договор об

освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

4) земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением. Договор аренды без торгов заключается с лицом, с которым заключено концессионное соглашение;

5) земельного участка, необходимого для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства. Договор аренды без торгов заключается с лицом, с которым заключено охотхозяйственное соглашение;

6) земельного участка, расположенного в границах особой экономической зоны или на прилегающей к ней территории, для строительства объектов инфраструктуры этой зоны. Договор аренды без торгов заключается с лицом, с которым заключено соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры особой экономической зоны;

7) земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования. Договор аренды без торгов заключается с лицом, ранее заключившим договор об освоении территории;

8) земельного участка для добычи (вылова) водных биологических ресурсов. Договор аренды без торгов заключается с лицом, с которым ранее заключены договора о предоставлении рыбопромыслового участка или договора пользования водными биологическими ресурсами;

С религиозными организациями, казачьими обществами в случае передачи в аренду земельного участка для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ;

С недропользователями в случае передачи в аренду земельного участка, необходимого для проведения работ, связанных с использованием недрами;

С резидентами особой экономической зоны или управляющими компаниями в случае передачи в аренду земельного участка, расположенного в границах особой экономической зоны или на прилегающей к ней территории, для выполнения функций по созданию за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета, внебюджетных источников финансирования объектов недвижимости по управлению этими и ранее созданными объектами недвижимости;

С резидентами зоны территориального развития в случае передачи в аренду земельного участка в границах указанной зоны для реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией;

С резидентами свободного порта Владивосток в случае передачи в аренду земельного участка на территории свободного порта Владивосток.

В особых случаях для выполнения деятельности, связанной с государственными интересами или интересами государственных компаний земельные участки без торгов могут передаваться в аренду:

1) для размещения водохранилищ и (или) гидротехнических сооружений, если размещение этих объектов предусмотрено документами территориального планирования в качестве объектов федерального, регионального или местного значения;

- 2) Государственной компании «Российские автомобильные дороги» для осуществления деятельности в границах полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог;
- 3) открытому акционерному обществу «Российские железные дороги» для осуществления деятельности компании, а также для размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;
- 4) по решению Правительства Российской Федерации для размещения ядерных установок, радиационных источников, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, пунктов хранения, хранилищ радиоактивных отходов и пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 5) для выполнения международных обязательств Российской Федерации;

Договор аренды земельного участка из государственной или муниципальной собственности без проведения торгов может быть заключен повторно с арендатором земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства. При этом необходимо, чтобы выполнялись условия надлежащего использования земли. А заявление о заключении нового договора аренды должно быть подано до истечения срока действия ранее заключенного договора аренды.