

Условия предоставления земельных участков без торгов

Поскольку в данном случае мы рассматриваем общие основания для предоставления земельных участков без торгов на разных видах прав, то приведем перечень всех статей Земельного кодекса, в которых обозначены **условия предоставления земельных участков без торгов**. Перечень таких статей приведен в **шестом подпункте пункта 1 ст. 39.15 ЗК РФ**.

Без торгов земля предоставляется по следующим основаниям:

- 1) **пункт 2 статьи 39.3 ЗК РФ** устанавливает случаи, когда возможна продажа земельных участков без проведения торгов;
- 2) **статья 39.5** устанавливает случаи предоставления земельного участка в собственность бесплатно (также без проведения торгов);
- 3) **пункт 2 статьи 39.6** устанавливает случаи заключения договора аренды земельного участка без проведения торгов;
- 4) **пункт 2 статьи 39.10** устанавливает случаи предоставления земельных участков в безвозмездное пользование без торгов.

Рассмотрение этих оснований предлагаем начать со **ст. 39.5**, так как она предлагает наиболее выгодные условия получения земли – **В СОБСТВЕННОСТЬ БЕСПЛАТНО** без торгов. Всего таких **ВОСЕМЬ УСЛОВИЙ**.

Бесплатно без торгов земля может быть предоставлена в следующих случаях:

- 1) Если в отношении земельного участка заключен договор о развитии застроенной территории. При этом земля предоставляется лицу, с которым заключен такой договор;
- 2) Если на земельном участке расположены здания и сооружения религиозного либо благотворительного назначения. При этом земля передается в собственность бесплатно религиозной организации, которой принадлежат данные здания и сооружения;
- 3) Если земельный участок предназначен для сельскохозяйственного производства и ранее предоставлен религиозной организации на праве постоянного (бессрочного) пользования. При этом земля передается в собственность бесплатно религиозной организации;
- 4) Если земельный участок образован в результате раздела земельного участка, предоставленного созданной гражданами некоммерческой организации для ведения садоводства, огородничества. При этом данный выделенный участок относится к имуществу общего пользования. Земля предоставляется в общую собственность гражданам, членам такой некоммерческой организации;
- 5) Если земельный участок был ранее предоставлен в безвозмездное пользование гражданам для ведения ЛПХ или осуществления деятельности К(Ф)Х. При этом участок предоставляется в собственность гражданину, который использовал участок. Но при этом ставятся дополнительные условия: земельный участок передается в собственность по

истечении 5 лет со дня предоставления, а также при условии использования его в указанный период в соответствии с разрешенным использованием;

б) Если земельный участок был ранее предоставлен в безвозмездное пользование для ИЖС или ЛПХ. При этом участок предоставляется в собственность гражданину, который использовал участок. Но при этом ставятся дополнительные условия: земельный участок передается в собственность по истечении 5 лет со дня предоставления; при условии использования его в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием; при условии, что гражданин работал по основному месту работы в муниципальном образовании и по специальности, которая определена законом субъекта РФ. То есть Земельным кодексом предусмотрено, что в каждом муниципальном образовании местными законами могут быть установлены приоритетные специальности, особо значимые для региона. И если человек работает на постоянном месте работы по данной специальности, то для него может быть предусмотрена возможность льготного получения земли для ИЖС или ЛПХ в собственность бесплатно;

7) При предоставлении земельных участков гражданам, которые имеют трех и более детей. В основном для этих целей предоставляются земельные участки для индивидуального жилищного строительства. При этом органами государственной власти субъектов РФ могут быть предусмотрены дополнительные требования о том, что такие граждане должны состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или иметь основания для постановки на такой учет. Также в некоторых муниципальных образованиях взамен предоставления многодетным семьям земельного участка в собственность бесплатно может быть установлена возможность предоставления таким гражданам с их согласия иных мер социальной поддержки по обеспечению жилыми помещениями;

8) Если иные случаи предоставления земельных участков в собственность бесплатно без торгов предусмотрены федеральными законами или законами субъектов Российской Федерации. При этом земля предоставляется тем категориям граждан, которые определены в этих местных законах.

Пункты 5,6,7 из этого списка – наиболее важные условия, когда земельный участок бесплатно в собственность может получить именно физическое лицо гражданин. Более детально они рассмотрены в отдельной статье [о получении земельного участка в собственность бесплатно](#). В данной статье также приведен **порядок предоставления земельных участков в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование без проведения торгов**. Поэтому если вас интересуют не только условия предоставления земли без торгов, но и сам порядок, то перейдя по [ссылке](#), во втором пункте статьи вы увидите блок-схему с детальным описанием каждого шага.

Далее рассмотрим случаи предоставления земельных участков в безвозмездное пользование без торгов. Это **ст. 39.10 ЗК РФ**. Данный вид прав на землю выгоден тем, что не подразумевает никаких выплат за пользование участком (ни арендной платы, ни налогов, ни выкупной стоимости). Но при этом земля передается только во временное пользование.

Земельные участки могут быть предоставлены в безвозмездное пользование без торгов:

- 1) гражданину для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности на срок не более чем 6 лет;
- 2) для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства гражданам, которые работают по основному месту работы в муниципальных образованиях по специальностям, установленным законом субъекта РФ, на срок не более чем 6 лет;
- 3) гражданину, если на земельном участке находится служебное жилое помещение в виде жилого дома, предоставленное этому гражданину, на срок права пользования таким жилым помещением;
- 4) гражданам в целях осуществления сельскохозяйственной деятельности (в том числе пчеловодства) для собственных нужд на лесных участках на срок не более чем 5 лет;
- 5) в виде служебных наделов работникам организаций на срок трудового договора;
- 6) гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного, охотхозяйственного, лесохозяйственного и иного использования, не предусматривающего строительства зданий, сооружений, если такие земельные участки включены в перечень земельных участков, предоставленных для нужд обороны и безопасности и временно не используемых для указанных нужд, на срок не более чем 5 лет;
- 7) некоммерческим организациям, созданным гражданами, для ведения огородничества или садоводства на срок не более чем 5 лет;
- 8) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в целях жилищного строительства в случаях и на срок, которые предусмотрены федеральными законами;
- 9) религиозным организациям для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения на срок до 10 лет;
- 10) религиозным организациям, если на таких земельных участках расположены принадлежащие им на праве безвозмездного пользования здания, сооружения, на срок до прекращения прав на указанные здания, сооружения;
- 11) 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;
- 12) лицам, с которыми заключены государственные контракты на выполнение работ, оказание услуг для обеспечения обороны страны и безопасности государства, осуществляемых полностью за счет средств федерального бюджета, на срок исполнения указанного контракта;

13) лицам, относящимся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока, и их общинам на срок не более чем 10 лет;

14) некоммерческим организациям, созданным субъектом Российской Федерации в целях жилищного строительства для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, на период осуществления строительства;

15) лицу, право безвозмездного пользования которого на земельный участок прекращено в связи с изъятием земли для государственных или муниципальных нужд, взамен изъятого земельного участка на срок в зависимости от основания возникновения права безвозмездного пользования на изъятый земельный участок;

16) лицу, имеющему право на заключение договора безвозмездного пользования земельным участком, в случае и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» [3].

Случаи продажи земельных участков без проведения торгов согласно **п. 2 статьи 39.3 ЗК РФ** наиболее детально рассмотрены в [статье о приватизации \(выкупе\) земельных участков в 2015 г.](#) В этой статье также рассмотрена сама процедура приобретения (то есть платного получения) участков как на торгах, так и без торгов.