

М.В. ЛЯЛИН

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

КУРС ЛЕКЦИЙ
И ПРАКТИКУМ



ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА



АКТУАЛЬНОЕ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО



ДЛЯ СТУДЕНТОВ
И ПРАКТИКУЮЩИХ ЮРИСТОВ



ЗНАНИЯ • АНАЛИЗ • ПРИМЕНЕНИЕ

ЗЕМЛЯ — ОСНОВА ЖИЗНИ,
ОБЪЕКТ ПРАВА И ОТВЕТСТВЕННОСТИ



УЧЕБНОЕ ИЗДАНИЕ

Михаил Лялин

Земельное право. Курс лекций и практикум

<https://litres.ru/74577259>

SelfPub; 2026

Аннотация

Учебное пособие «Земельное право. Курс лекций и практикум» — это комплексное издание для изучения одной из профильных юридических дисциплин. Книга объединяет теоретический курс (правовой режим земель, возникновение прав на земельные участки, охрана земель, ответственность) и блок практических заданий (тесты, вопросы, задачи для самопроверки). Издание разработано для студентов юридических специальностей, преподавателей и всех, кто изучает или применяет земельное право.

Содержание

Пояснительная записка	8
Лекция 1. Земельное право как отрасль права	14
План лекции	15
1. Земля как объект правового регулирования	16
2. Предмет и метод земельного права	18
3. Принципы земельного законодательства (ст. 1 ЗК)	20
4. Система земельного права. Соотношение с другими отраслями	23
5. Источники земельного права	25
6. Краткая история	28
7. Практикум	30
Основные понятия	32
Вопросы для самопроверки	33
Лекция 2. Земельные правоотношения.	34
Земельный участок. Категории земель и виды разрешённого использования	
План лекции	35
1. Земельные правоотношения	36
2. Субъекты	38
3. Земельный участок. Образование участков	41
4. Категории земель. Перевод	44
5. Виды разрешённого использования (гл. II.1	47

ЗК)	
6. Права и обязанности правообладателей	50
7. Практикум	53
Основные понятия	55
Вопросы для самопроверки	56
Лекция 3. Право собственности и иные права на землю	57
План лекции	58
1. Право собственности на землю	59
2. Государственная и муниципальная собственность	61
3. Частная собственность.	63
Оборотоспособность	
4. Постоянное (бессрочное) пользование.	66
Пожизненное наследуемое владение	
5. Аренда и безвозмездное пользование	68
6. Сервитут и публичный сервитут	72
7. Практикум	75
Основные понятия	77
Вопросы для самопроверки	78
Лекция 4. Возникновение прав на землю.	79
Предоставление участков. Сделки.	
Государственная регистрация	
План лекции	80
1. Основания возникновения прав	81
2. Предоставление публичных участков:	83

общие правила (гл. V.1 ЗК)	
3. Предоставление на торгах. Аукцион (ст. 39.11–39.13)	84
4. Предоставление без торгов. Бесплатное предоставление	87
Конец ознакомительного фрагмента.	90

Михаил Лялин

Земельное право. Курс лекций и практикум

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

КУРС ЛЕКЦИЙ

10 лекций · 20 часов

Специальность 40.02.04 «Юриспруденция»

Среднее профессиональное образование, очная форма обучения

Региональный пример — Воронежская область

Материал актуализирован по состоянию на октябрь 2026

г.

2026

Содержание

Пояснительная записка

Лекция 1. Земельное право как отрасль права

Лекция 2. Земельные правоотношения. Земельный участок. Категории земель и виды разрешённого использования

Лекция 3. Право собственности и иные права на землю

Лекция 4. Возникновение прав на землю. Предоставление участков. Сделки. Государственная регистрация

Лекция 5. Прекращение и ограничение прав на землю.

Изъятие для государственных и муниципальных нужд. За-

щита прав

Лекция 6. Управление в сфере использования и охраны земель. Плата за землю

Лекция 7. Ответственность за земельные правонарушения

Лекция 8. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

Лекция 9. Правовой режим земель населённых пунктов

Лекция 10. Правовой режим земель специального назначения, особо охраняемых территорий, лесного и водного фондов, запаса

Приложение. Рекомендуемые нормативные акты и источники

Пояснительная записка

Курс лекций по дисциплине «**Земельное право**» предназначен для обучающихся по специальности 40.02.04 «Юриспруденция» (среднее профессиональное образование, очная форма обучения). Рабочая программа преподавателем не предоставлялась, поэтому курс построен по **примерному тематическому плану**, составленному автором по структуре Земельного кодекса РФ и типовому содержанию дисциплины в программах СПО: **10 лекций** общим объёмом **20 часов** и **10 семинарских занятий** на 20 часов (см. практикум). Каждая лекция рассчитана на 2 часа и является самостоятельным блоком, поэтому распределение часов легко скорректировать под программу колледжа.

Материал изложен по состоянию **на октябрь 2026 г.** и учитывает изменения земельного законодательства 2025–2026 гг.:

- **освоение земельных участков**

(Федеральный закон от 08.08.2024 № 307-ФЗ, с 01.03.2025): новая ст. 85.1 ЗК РФ — на освоение участка в населённом пункте, садового или огородного участка отводится

три года

; перечень мероприятий по освоению — распоряжение

Правительства РФ от 24.04.2025 № 1021-р;

признаки неиспользования

участков — постановление Правительства РФ от 31.05.2025 № 826 (с 01.09.2025);

- с

01.03.2025

не допускаются учётно-регистрационные действия с участками,

границы которых не установлены

(Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ);

-

виды разрешённого использования

(Федеральный закон от 31.07.2025 № 295-ФЗ, с 01.03.2026): в ЗК РФ включена

глава II.1

(ст. 14.1 и следующие) — законодательное определение вида разрешённого использования, значение сведений ЕГРН, ограничения для арендаторов публичных земель;

- с

01.03.2026

обязанность бороться с

борщевиком Сосновского

и иными инвазивными растениями распространена на правообладателей участков всех категорий (Федеральный закон от 31.07.2025 № 294-ФЗ);

- с

01.03.2026

ограничено изъятие ценных сельскохозяйственных угодий для добычи полезных ископаемых; границы сельхозугодий вносятся в ЕГРН с 01.07.2026 (Федеральные законы от 01.04.2025 № 52-ФЗ, от 15.12.2025 № 478-ФЗ);

- переходный период по

зонам с особыми условиями использования территорий

продлён ещё на пять лет (Федеральный закон от 28.12.2025 № 496-ФЗ);

- уточнён порядок

аукционов

по продаже и аренде публичных участков (Федеральный закон от 29.12.2025 № 577-ФЗ, с 01.07.2026); снят запрет на аукционы в отношении участков в границах береговой полосы (Федеральный закон от 02.05.2026 № 121-ФЗ);

- участникам специальной военной операции предоставлено право продления договоров аренды и безвозмездного пользования публичными участками (Федеральный закон от 25.05.2026 № 159-ФЗ);

-

«дачная амнистия»

действует до 01.03.2031; в 2026 г. проводится очередной тур

**государственной кадастровой оценки
земельных участков.**

Каждая лекция содержит план, основной текст с определениями, таблицами и примерами, практикум с решениями, основные понятия и вопросы для самопроверки. Региональные примеры — по **Воронежской области** (Закон Воронежской области от 13.05.2008 № 25-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Воронежской области»).

Примерный тематический план (лекции):

Тема

Лекция

Часы

Земельное право как отрасль права: предмет, метод, принципы, источники

1

2

Земельные правоотношения. Земельный участок. Категории земель и виды разрешённого использования

2

2

Право собственности и иные права на землю

3

2

Возникновение прав на землю. Предоставление участков.
Сделки с землёй. Государственная регистрация

4

2

Прекращение и ограничение прав на землю. Изъятие для
государственных нужд. Защита прав

5

2

Управление в сфере использования и охраны земель. Пла-
та за землю

6

2

Ответственность за земельные правонарушения

7

2

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначе-
ния

8

2

Правовой режим земель населённых пунктов

9

2

Правовой режим земель специального назначения, особо охраняемых территорий, лесного и водного фондов, запаса

10

2

Итого

20

Важно. Земельное законодательство меняется несколько раз в год. Перед занятием сверяйте нормы с актуальной редакцией на pravo.gov.ru или в справочной правовой системе. Сокращения: ЗК — Земельный кодекс РФ; ГК — Гражданский кодекс РФ; ГрК — Градостроительный кодекс РФ; ЕГРН — Единый государственный реестр недвижимости; ВРИ — вид разрешённого использования; ИЖС — индивидуальное жилищное строительство; ЛПХ — личное подсобное хозяйство.

Лекция 1. Земельное право как отрасль права

Тема 1 · 2 часа

План лекции

1. Земля как объект правового регулирования.
2. Предмет и метод земельного права.
3. Принципы земельного законодательства.
4. Система земельного права. Соотношение с другими отраслями.
5. Источники земельного права.
6. Краткая история земельного законодательства России.
7. Практикум.

1. Земля как объект правового регулирования

Земля выступает в праве в трёх качествах (подп. 1 п. 1 ст. 1 ЗК):

Качество

Содержание

Какая отрасль регулирует

Природный объект

составная часть природы, охраняемая как важнейший компонент окружающей среды
экологическое и земельное право

Природный ресурс

средство производства в сельском и лесном хозяйстве, основа осуществления хозяйственной и иной деятельности
земельное право

Недвижимое имущество

объект права собственности и иных прав
гражданское и земельное право

Конституционные основы: земля и другие природные

ресурсы используются и охраняются как **основа жизни и деятельности народов**, проживающих на соответствующей территории, могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (ст. 9); граждане и их объединения вправе иметь землю в **частной собственности**; владение, пользование и распоряжение землёй осуществляются свободно, **если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав иных лиц**; условия и порядок пользования землёй определяются на основе **федерального закона** (ст. 36); земельное законодательство — в **совместном ведении** Российской Федерации и субъектов (п. «к» ч. 1 ст. 72).

2. Предмет и метод земельного права

Земельное право — отрасль права, регулирующая общественные отношения по **использованию и охране земель** как основы жизни и деятельности народов (земельные отношения).

Предмет (ст. 3 ЗК):

•

земельные отношения

— отношения по использованию и охране земель: регулируются земельным законодательством;

•

имущественные отношения

по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними: регулируются

гражданским законодательством, если иное не предусмотрено

земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами (п. 3 ст. 3);

• к отношениям по использованию и охране

недр, вод, лесов, животного мира

, атмосферного воздуха применяются соответствующие отрасли законодательства; земельное — если эти отношения

ими не урегулированы.

Группы земельных отношений: отношения собственности и иных прав на землю; отношения по предоставлению и изъятию участков; управленческие (учёт, мониторинг, землеустройство, надзор); охранительные (охрана земель, ответственность).

Метод — сочетание двух способов воздействия:

Метод

Проявление

Императивный (властных предписаний)

деление земель на категории; целевое назначение и разрешённое использование; обязательные требования по охране земель; порядок предоставления публичных участков; земельный надзор; изъятие участков

Диспозитивный (равенства сторон)

свобода распоряжения участком; договоры купли-продажи, аренды; соглашение о сервитуте; самостоятельное хозяйствование на земле

Особенность: диспозитивность собственника всегда ограничена **целевым назначением** участка и публичными интересами.

3. Принципы земельного законодательства (ст. 1 ЗК)

Принцип	Содержание
---------	------------

1) Учёт значения земли как основы жизни и деятельности человека	земля — одновременно природный объект, ресурс и недвижимость
---	--

2) Приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства перед использованием её в качестве недвижимого имущества	собственник свободен, если не наносит ущерба окружающей среде
---	---

3) Приоритет охраны жизни и здоровья человека	деятельность на земле не должна создавать угрозу жизни и здоровью, даже если это требует больших затрат
---	---

4) Участие граждан и общественных объединений в решении вопросов, касающихся их прав на землю	публичные слушания, общественные обсуждения
---	---

5) Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов

все прочно связанные с участком объекты следуют судьбе участка, кроме случаев, установленных законом

6) Приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий

изменение их целевого назначения ограничено или запрещено

7) Платность использования земли

любое использование осуществляется за плату, кроме случаев, установленных законами

8) Деление земель по целевому назначению на категории
правовой режим определяется категорией и разрешённым использованием

9) Разграничение государственной собственности на землю на федеральную, собственность субъектов и муниципальную

10) Дифференцированный подход к установлению правового режима земель
учёт природных, социальных, экономических факторов

11) Сочетание интересов общества и законных интересов граждан

регулирование в интересах всего общества при гарантиях каждому гражданину на свободное владение, пользование и распоряжение участком

12) Недопустимость деятельности с использованием борщевика Сосновского и иных инвазивных растений, обязанность по борьбе с ними

в редакции законов 2024–2025 гг.; с 01.03.2026 распространена на все категории земель

Принцип единства судьбы на практике (ст. 35 ЗК): отчуждение здания, находящегося на участке и принадлежащего одному лицу, проводится **вместе с участком**; отчуждение участка **без находящегося на нём здания** того же собственника **не допускается**; при переходе права на здание к покупателю переходит право на участок, занятый зданием и необходимый для его использования.

4. Система земельного права.

Соотношение с другими отраслями

Часть

Институты

Общая

предмет, метод, принципы, источники; земельные правоотношения; право собственности и иные права на землю; возникновение, ограничение и прекращение прав; управление (учёт, мониторинг, землеустройство, надзор); плата за землю; охрана земель; защита прав; ответственность

Особенная

правовой режим семи категорий земель: сельскохозяйственного назначения; населённых пунктов; промышленности и иного специального назначения; особо охраняемых территорий и объектов; лесного фонда; водного фонда; запаса

Отрасль

Соотношение

Конституционное право

закрепляет основы: формы собственности, право частной собственности на землю

Гражданское право

гл. 17 ГК «Право собственности и другие вещные права на землю»; сделки, наследование; земельное право — специальное по отношению к гражданскому в части оборота участников

Административное право

управление, надзор, административная ответственность (КоАП)

Экологическое право

охрана земель как природного объекта

Градостроительное право

территориальное планирование, зонирование, правила землепользования и застройки, разрешённое использование

Природоресурсное право (лесное, водное, о недрах)

режим земель лесного, водного фондов, участков недр

Налоговое право

земельный налог (гл. 31 НК)

5. Источники земельного права

Уровень Акты

Конституция РФ
ст. 9, 36, 42, 58, 72

Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ
основной акт; нормы земельного права в других законах
должны соответствовать ЗК (п. 1 ст. 2)

Федеральные законы
от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие ЗК РФ»;
от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»; от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»; от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»; от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»; от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»; от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»; от 29.07.2017 № 217-ФЗ о садоводстве и огородничестве; от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьян-

ском (фермерском) хозяйстве»; от 16.07.1998 № 101-ФЗ о плодородии земель; от 31.07.2020 № 248-ФЗ о государственном контроле (надзоре)

Кодексы

ГК (гл. 17), ГрК, ЛК, ВК, НК (гл. 31), КоАП, УК

Указы Президента РФ

например, от 09.01.2011 № 26 — перечень приграничных территорий, где иностранцы не могут иметь участки в собственности

Постановления Правительства РФ

от 30.06.2021 № 1081 (положение о федеральном государственном земельном контроле (надзоре)); от 31.05.2025 № 826 (признаки неиспользования участков); от 18.09.2020 № 1482 (признаки неиспользования сельхозземель); распоряжение от 24.04.2025 № 1021-р (мероприятия по освоению)

Ведомственные акты

приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 — классификатор видов разрешённого использования

Законы субъектов РФ

Закон Воронежской области от 13.05.2008 № 25-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Воро-

нежской области»: предельные размеры участков, случаи бесплатного предоставления, оборот сельхозземель

Муниципальные акты

генеральные планы, правила землепользования и застройки, ставки земельного налога, правила благоустройства

Судебная практика источником не является, но обеспечивает единообразие: постановление Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 (защита права собственности); постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11; обзоры практики Верховного Суда РФ.

6. Краткая история

Период	Содержание
--------	------------

До 1861 г.	помещичье, государственное, общинное землевладение; крепостное право
------------	--

1861 г.	крестьянская реформа: выкуп наделов, сохранение общины
---------	--

1906–1911 гг.	стольпинская аграрная реформа: выход из общины, хутора и отруба
---------------	---

1917 г.	Декрет о земле: отмена частной собственности на землю, национализация
---------	---

1922, 1970 гг.	Земельные кодексы РСФСР: исключительная государственная собственность, бесплатное бессрочное пользова-
----------------	--

ние

1990–1991 гг.

земельная реформа: Закон РСФСР «О земельной реформе», Земельный кодекс РСФСР 1991 г.; восстановление частной собственности; приватизация земли, земельные доли

1993 г.

Конституция РФ: право частной собственности на землю

2001–2002 гг.

Земельный кодекс РФ; Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения

2015 г.

реформа предоставления участков: гл. V.1–V.6 ЗК, торги как общее правило

2017 г.

единый реестр недвижимости (ЕГРН) — Закон № 218-ФЗ

2025–2026 гг.

институт освоения участков (ст. 85.1), обязательность границ для оборота, глава II.1 о видах разрешённого использования

7. Практикум

Ситуация

Решение

Собственник участка заявляет, что вправе делать на своей земле что угодно

неверно: свобода владения ограничена требованием не наносить ущерба окружающей среде и не нарушать права иных лиц (ч. 2 ст. 36 Конституции), целевым назначением и разрешённым использованием (ст. 42 ЗК)

Гражданин продаёт участок, оставляя за собой дом на нём недопустимо: отчуждение участка без здания, принадлежащего тому же лицу, запрещено (п. 4 ст. 35 ЗК); сделка ничтожна

Договор аренды участка: какие нормы применять — ГК или ЗК?

ГК применяется, если иное не установлено ЗК (п. 3 ст. 3); ст. 22, 39.8 ЗК — специальные нормы

Закон области установил, что участки предоставляются без торгов любым организациям по решению губернатора

противоречит ЗК (ст. 39.6): законы субъектов должны соответствовать кодексу

Основные понятия

Земля; природный объект; природный ресурс; недвижимое имущество; земельные отношения; императивный и диспозитивный метод; принципы земельного законодательства; единство судьбы участка и объектов; платность; целевое назначение; источники земельного права.

Вопросы для самопроверки

1. В каких качествах земля выступает в праве?
2. Какие отношения составляют предмет земельного права? Как соотносятся земельное и гражданское законодательство?
3. В чём особенность метода земельного права?
4. Назовите принципы земельного законодательства. Раскройте принцип единства судьбы участка и объектов.
5. Какова система земельного права?
6. Назовите источники земельного права. Какой закон Воронежской области регулирует земельные отношения?
7. Назовите основные этапы развития земельного законодательства.

Лекция 2. Земельные правоотношения. Земельный участок. Категории земель и виды разрешённого использования

Тема 2 · 2 часа

План лекции

1. Понятие, виды и структура земельных правоотношений.
2. Субъекты земельных правоотношений.
3. Земельный участок как объект. Образование земельных участков.
4. Категории земель. Перевод земель из одной категории в другую.
5. Виды разрешённого использования: глава II.1 ЗК (с 01.03.2026).
6. Права и обязанности правообладателей участков.
7. Практикум.

1. Земельные правоотношения

Земельные правоотношения — урегулированные нормами земельного права общественные отношения по использованию и охране земель, участники которых наделены взаимными правами и обязанностями.

Структура: субъекты, объект, содержание (права и обязанности). **Основания возникновения** — юридические факты: акты органов власти о предоставлении участка, договоры, судебные решения, наследование, приобретательная давность, события (стихийное бедствие).

Основание классификации

Виды

По функциям

регулятивные (нормальное использование) и охранительные (ответственность, защита)

По характеру

материальные и процессуальные (порядок предоставления, изъятия, рассмотрения споров)

По содержанию

отношения собственности; пользования; управления;

охраны

По категориям земель
в сфере сельхозземель, земель населённых пунктов и т. д.

2. Субъекты

Участники земельных отношений (п. 1 ст. 5 ЗК):
граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования.

Термин (п. 3 ст. 5)

Кто это

Собственники земельных участков
лица, являющиеся собственниками

Землепользователи

лица, владеющие и пользующиеся участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или безвозмездного пользования

Землевладельцы

лица, владеющие и пользующиеся участком на праве пожизненного наследуемого владения

Арендаторы

лица, владеющие и пользующиеся по договору аренды, субаренды

Обладатели сервитута

лица, имеющие право ограниченного пользования чужими участками

Правообладатели

собственники, землепользователи, землевладельцы и арендаторы

Обладатели публичного сервитута

лица, имеющие право ограниченного пользования землями на основании публичного сервитута

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица:

•

не могут иметь в собственности
участки на

приграничных территориях

, перечень которых установлен Указом Президента РФ от 09.01.2011 № 26, и на иных особо установленных территориях (п. 3 ст. 15 ЗК);

•

земли сельскохозяйственного назначения

— только на праве

аренды

; то же для российских организаций с иностранным уча-

стием более 50 % (ст. 3 Закона № 101-ФЗ);

- участки из публичной собственности предоставляются им в собственность только

за плату

;

- при наследовании участка, который не может им принадлежать, — обязаны

произвести отчуждение в течение года

(ст. 238 ГК).

Полномочия публичных образований (ст. 9–11 ЗК):

Российская Федерация — основы земельной политики, ограничения оборота, государственное управление в области мониторинга и надзора, управление федеральной собственностью; субъекты РФ — резервирование и изъятие для региональных нужд, региональные программы, управление собственностью субъекта; органы местного самоуправления — правила землепользования и застройки, муниципальный земельный контроль, управление муниципальной собственностью, а также распоряжение участками, **государственная собственность на которые не разграничена** (ст. 3.3 Закона № 137-ФЗ).

3. Земельный участок. Образование участков

Объекты земельных отношений (ст. 6 ЗК): 1) земля как природный объект и природный ресурс; 2) **земельные участки**; 3) **части земельных участков**.

Земельный участок как объект права собственности и иных прав — **недвижимая вещь**, которая представляет собой **часть земной поверхности** и имеет **характеристики**, позволяющие **определить её в качестве индивидуально определённой вещи** (п. 3 ст. 6 ЗК).

Индивидуализирующие признаки: кадастровый номер, местоположение границ (координаты характерных точек), площадь, категория земель, вид разрешённого использования, адрес. Участок «существует» для оборота с момента **государственного кадастрового учёта**. С **01.03.2025** сделки и иные учётно-регистрационные действия с участком, **границы которого не установлены** (нет межевания), не допускаются (Закон № 487-ФЗ).

Право собственности на участок распространяется на **поверхностный (почвенный) слой** и водные объекты, находящиеся в его границах, и растения (п. 2 ст. 261 ГК); **недра** — государственная собственность.

Образование земельных участков (гл. I.1 ЗК, ст. 11.2–11.10):

Способ Содержание Судьба исходного участка

Раздел (ст. 11.4)

из одного — несколько

прекращает существование (кроме раздела публичных участков и участков садоводческих товариществ)

Объединение (ст. 11.6)

из нескольких смежных — один

исходные прекращают существование

Перераспределение (ст. 11.7)

из нескольких смежных — несколько других с иными границами

исходные прекращают существование

Выдел (ст. 11.5)

выдел доли из участка, находящегося в долевой собственности

исходный сохраняется в изменённых границах

Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ст. 11.3)

на основании проекта межевания территории, схемы расположения участка на кадастровом плане территории

Требования к образуемым участкам (ст. 11.9): соблюдение **предельных (максимальных и минимальных) размеров**, установленных градостроительными регламентами; границы не должны **пересекать границы** муниципальных образований и населённых пунктов; образование не должно приводить к **вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице**, невозможности размещения объектов; не допускается образование участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств. С 01.03.2026 допускается объединение и перераспределение участков с **разными видами разрешённого использования** — правообладатель выбирает вид для образованного участка (п. 6 ст. 11.11).

Образование участков допускается при **письменном согласии** землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных участков (п. 4 ст. 11.2); согласие не требуется при образовании на основании решения суда, для изъятия, из публичных участков, предоставленных унитарным предприятиям и учреждениям.

4. Категории земель. Перевод

Состав земель в Российской Федерации (ст. 7 ЗК)

— семь категорий по **целевому назначению** :

- 1) земли **сельскохозяйственного назначения** ;
- 2) земли **населённых пунктов**;
- 3) земли **промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности** и земли иного специального назначения;
- 4) земли **особо охраняемых территорий и объектов** ;
- 5) земли **лесного фонда**;
- 6) земли **водного фонда**;
- 7) земли **запаса**.

Земли используются **в соответствии с установленным для них целевым назначением**; правовой режим определяется исходя из принадлежности к категории и **разрешённого использования** в соответствии с **зонированием территорий** (п. 2 ст. 7).

Категория указывается (п. 2 ст. 8): в актах о предоставлении участков; в договорах; в ЕГРН; в документах о государственной регистрации.

Перевод земель из одной категории в другую (ст. 8 ЗК; Закон № 172-ФЗ):

Земли

Кто принимает решение

находящиеся в федеральной собственности

Правительство РФ

в собственности субъектов РФ; земли сельскохозяйственного назначения независимо от формы собственности (в частной и муниципальной)

органы исполнительной власти субъекта РФ (в Воронежской области — правительство области)

в муниципальной собственности (кроме сельхозземель)

органы местного самоуправления

в частной собственности (кроме сельхозземель)

органы местного самоуправления

включение в границы и исключение из границ населённых пунктов

путём утверждения или изменения генерального плана (установление границ населённого пункта)

Порядок: заинтересованное лицо подаёт **ходатайство** с обоснованием; срок рассмотрения — **2 месяца** (органы

субъекта и местного самоуправления), 3 месяца (Правительство РФ); решение — **акт о переводе** либо акт об отказе; сведения вносятся в ЕГРН. **Отказ** возможен, если: федеральный закон ограничивает или запрещает перевод; есть **отрицательное заключение государственной экологической экспертизы**; испрашиваемое назначение не соответствует **документам территориального планирования**. Перевод сельскохозяйственных угодий с высокой кадастровой стоимостью и особо ценных земель допускается лишь в исключительных случаях (ст. 7 Закона № 172-ФЗ); в ряде случаев требуется согласование с Минсельхозом России.

5. Виды разрешённого использования (гл. II.1 ЗК)

Вид разрешённого использования земельного участка (ВРИ) — вид деятельности, которую допускается осуществлять на земельном участке (ст. 14.1 ЗК, введена Федеральным законом от 31.07.2025 № 295-ФЗ, действует с 01.03.2026).

До 2026 г. понятие ВРИ в ЗК не раскрывалось: применялись отдельные нормы ст. 7 ЗК и ст. 37 ГрК. Новая глава систематизировала правила.

Правило Содержание

Виды ВРИ

основные, условно разрешённые и вспомогательные (допустимы только как дополнительные к основным и условно разрешённым и осуществляются совместно с ними)

Источник

градостроительный регламент территориальной зоны в правилах землепользования и застройки; наименования — по классификатору (приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412)

Выбор

основной и вспомогательный ВРИ правообладатель выбирает самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласований — из числа предусмотренных регламентом; участок может иметь один или несколько ВРИ

Условно разрешённый ВРИ

требуется разрешение главы местной администрации после общественных обсуждений или публичных слушаний (ст. 39 ГрК)

Значение ЕГРН

выбранный основной ВРИ считается установленным со дня внесения сведений в ЕГРН; деятельность, не соответствующая сведениям ЕГРН, рассматривается как использование не по целевому назначению (ст. 8.8 КоАП)

Здания и сооружения

их назначение и разрешённое использование должны соответствовать ВРИ участка, на котором они расположены

Арендаторы публичных участков

не вправе самостоятельно изменить ВРИ на не предусмотренный договором аренды: иначе обходился бы порядок предоставления участка на торгах

Земли без градостроительного регламента
для сельскохозяйственных угодий, земель лесного фонда,
ООПТ и т. п. использование определяется специальным за-
конодательством и уполномоченными органами

Ранее установленные ВРИ
сохраняют силу, переоформление не требуется

**Несоответствующее использование (п. 4 ст. 85 ЗК,
ст. 36 ГрК):** если ВРИ участка или объекта не соответству-
ет вновь принятому регламенту, они могут **использоваться**
без установления срока приведения в соответствие,
кроме случаев опасности для жизни, здоровья, окружающей
среды, объектов культурного наследия; реконструкция —
только с приведением в соответствие.

6. Права и обязанности правообладателей

Права собственников (ст. 40 ЗК):

- использовать для собственных нужд имеющиеся на участке

общераспространённые полезные ископаемые, пресные подземные воды

, а также пруды, обводнённые карьеры — в соответствии с законодательством;

-

возводить

жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания и сооружения в соответствии с целевым назначением и ВРИ, с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарных, противопожарных норм;

- проводить

оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, создавать пруды;

- право собственности на

посевы и посадки

, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от её реализации.

Землепользователи, землевладельцы и арендаторы осу-

цествляют те же права, кроме прав собственника на распоряжение (ст. 41).

Обязанности собственников и иных правообладателей (ст. 42 ЗК):

- использовать участок

в соответствии с целевым назначением

способами, которые не наносят вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- **сохранять межевые, геодезические**

и другие специальные знаки;

- осуществлять мероприятия по

охране земель

, лесов, водных объектов; соблюдать меры

пожарной безопасности

;

-

своевременно приступать к использованию

участка, если срок освоения предусмотрен договором или законом;

-

своевременно вносить платежи

за землю;

- соблюдать требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил;

-

не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение

земель и почв;

- не допускать

зарастания сорными растениями

, а с 01.03.2026 — принимать меры по удалению

борщевика Сосновского

и иных инвазивных растений на участках любой категории;

- не препятствовать работам на линейных объектах (газопроводах и т. п.) и допуску к ним.

7. Практикум

Ситуация

Решение

Гражданин Германии унаследовал земельную долю сельскохозяйственного назначения в Воронежской области

в собственности иметь не может (ст. 3 Закона № 101-ФЗ); обязан произвести отчуждение в течение года (ст. 5 Закона № 101-ФЗ, ст. 238 ГК), иначе участок продаётся на торгах по иски органа власти

Собственник хочет продать участок, сведения о границах которого в ЕГРН отсутствуют

с 01.03.2025 регистрация перехода права невозможна; сначала межевание и уточнение границ (Закон № 487-ФЗ)

Собственник участка «для ИЖС» открыл на нём автомойку; регламент зоны допускает объекты дорожного сервиса как основной ВРИ

сам по себе выбор допустим без разрешений, но до внесения нового ВРИ в ЕГРН деятельность считается нецелевым использованием (ст. 14.1 ЗК, ч. 1 ст. 8.8 КоАП)

Арендатор муниципального участка «под склад» решил сменить ВРИ на «магазины»
не вправе: арендатор публичного участка не может выбрать ВРИ, не предусмотренный договором

Фермер просит перевести пашню в земли промышленно-сти для строительства завода
решение — правительство области; перевод сельхозугодий допускается в исключительных случаях, возможен отказ (Закон № 172-ФЗ)

При разделе участка образуется полоса шириной 1 метр между двумя новыми участками
нарушение ст. 11.9 ЗК (чересполосица, нерациональное использование); в кадастровом учёте откажут

Основные понятия

Земельные правоотношения; собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор, правообладатель; земельный участок; кадастровый учёт; раздел, объединение, перераспределение, выдел; категория земель; целевое назначение; перевод земель; вид разрешённого использования; основной, условно разрешённый, вспомогательный ВРИ; градостроительный регламент; классификатор.

Вопросы для самопроверки

1. Что такое земельные правоотношения? Назовите их элементы и основания возникновения.
2. Кого закон называет землепользователями, землевладельцами, правообладателями?
3. Какие ограничения установлены для иностранных граждан?
4. Дайте определение земельного участка. С какого момента он становится объектом оборота?
5. Назовите способы образования участков и требования к ним.
6. Назовите категории земель. Кто принимает решение о переводе земель?
7. Что такое ВРИ? Что изменилось с 1 марта 2026 г.?
8. Каковы обязанности правообладателей участков?

Лекция 3. Право собственности и иные права на землю

Тема 3 · 2 часа

План лекции

1. Право собственности на землю: понятие, содержание, формы.
2. Государственная и муниципальная собственность. Разграничение.
3. Частная собственность на землю. Ограничение оборотоспособности.
4. Право постоянного (бессрочного) пользования. Пожизненное наследуемое владение.
5. Аренда и безвозмездное пользование.
6. Сервитут и публичный сервитут.
7. Практикум.

1. Право собственности на землю

Право собственности на землю — в объективном смысле совокупность норм, закрепляющих принадлежность земельных участков; в субъективном — обеспеченная законом возможность собственника **владеть, пользоваться и распоряжаться** участком по своему усмотрению в пределах, установленных законом.

Правомочие Содержание

Владение

фактическое обладание участком, возможность огородить его, не допускать посторонних (с учётом права прохода — ст. 262 ГК)

Пользование

извлечение полезных свойств: возделывание, застройка — в соответствии с целевым назначением и ВРИ

Распоряжение

определение юридической судьбы: продажа, дарение, залог, аренда, завещание — в той мере, в какой земли не исключены из оборота и не ограничены в обороте (ст. 260 ГК)

Особенность: осуществление права не должно наносить ущерба окружающей среде и нарушать права других лиц (ст. 36 Конституции, п. 3 ст. 209 ГК).

Формы собственности (ст. 9 Конституции, ст. 15–19 ЗК): частная (граждан и юридических лиц); государственная — федеральная и субъектов РФ; муниципальная.

2. Государственная и муниципальная собственность

Презумпция государственной собственности (п. 1 ст. 16 ЗК, п. 2 ст. 214 ГК): земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований, являются государственной собственностью.

Вид

Какие земли относятся

Федеральная (ст. 17 ЗК)

признанные таковыми федеральными законами; право на которые возникло при разграничении; приобретённые Российской Федерацией по гражданско-правовым основаниям (земли обороны, федеральных ООПТ, под федеральными зданиями)

Субъектов РФ (ст. 18)

аналогично; участки под зданиями, принадлежащими субъекту, предоставленные его органам и учреждениям; безвозмездно переданные из федеральной собственности

Муниципальная (ст. 19)

признанные таковыми законами; приобретённые по сделкам; участки, от которых собственник отказался (переходят в муниципальную собственность с даты регистрации прекращения права); под муниципальными зданиями

Неразграниченная государственная собственность земли, на которые право конкретного публичного собственника не зарегистрировано; ими распоряжаются органы местного самоуправления муниципальных округов, городских округов, районов (ст. 3.3 Закона № 137-ФЗ), если законом субъекта полномочия не перераспределены в пользу органа власти субъекта

Критерии разграничения (ст. 3.1 Закона № 137-ФЗ): принадлежность расположенного на участке здания; предоставление участка органу или организации соответствующего уровня.

От имени публичных собственников действуют органы: Росимущество и его территориальные управления; в Воронежской области — министерство имущественных и земельных отношений области; органы местного самоуправления.

3. Частная собственность. Оборотоспособность

Основания возникновения частной собственности: приватизация (переоформление ранее предоставленных участков, бесплатное предоставление); покупка у публичного собственника; гражданско-правовые сделки; наследование; **приобретательная давность** (ст. 234 ГК: 15 лет добросовестного, открытого и непрерывного владения — применима к участкам, находящимся в частной собственности, и бесхозным; на публичные земли по общему правилу не распространяется).

Оборотоспособность земельных участков (ст. 27 ЗК):

Группа

Участки

Последствия

Изъятые из оборота (п. 4)

занятые федеральными заповедниками и национальными парками; зданиями, в которых размещены Вооружённые Силы, органы ФСБ, военные суды; объектами атомной энергии; учреждениями уголовно-исполнительной системы; воинскими и гражданскими захоронениями; инженерными сооруже-

ниями охраны государственной границы

не предоставляются в частную собственность и не могут быть объектами сделок

Ограниченные в обороте (п. 5)

в пределах ООПТ; из состава земель лесного фонда; под водными объектами в публичной собственности; под особо ценными объектами культурного наследия; для нужд обороны, безопасности, связи, транспорта; в первом и втором поясах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения; загрязнённые опасными отходами; под объектами космической инфраструктуры и др.

не предоставляются в частную собственность, кроме случаев, установленных федеральными законами; возможна аренда

Запрет приватизации участков в пределах **береговой полосы** водных объектов общего пользования (20 м; п. 8 ст. 27 ЗК) и участков **общего пользования** (площади, улицы, парки, набережные — п. 12 ст. 85 ЗК).

«Дачная амнистия» и переоформление (ст. 3 Закона № 137-ФЗ; Закон № 218-ФЗ): гражданин, которому участок до введения ЗК РФ (30.10.2001) был предоставлен для ЛПХ, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, ИЖС на праве **пожизненного наследуемого владения или постоянного пользования**, вправе зарегистрировать

право **собственности** без ограничения срока; упрощённый порядок оформления жилых и садовых домов действует до **01.03.2031**.

4. Постоянное (бессрочное) пользование. Пожизненное наследуемое владение

Признак

Постоянное (бессрочное) пользование (ст. 268, 269 ГК; ст. 39.9 ЗК)

Пожизненное наследуемое владение (ст. 265–267 ГК)

Кому предоставляется сейчас

только органам государственной власти и местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям, казённым предприятиям, центрам исторического наследия президентов РФ

не предоставляется с 30.10.2001; ранее возникшее право сохраняется

Правомочия

владение и пользование в пределах акта о предоставлении
владение и пользование, передаваемые по наследству

Распоряжение

не вправе распоряжаться (кроме сервитута, безвозмездного пользования в установленных случаях)
только переход по наследству

Судьба ранее возникших прав
юридические лица были обязаны переоформить на аренду или собственность (ст. 3 Закона № 137-ФЗ); граждане вправе оформить собственность бесплатно
граждане вправе бесплатно оформить собственность

Прекращение
отказ (ст. 53 ЗК), принудительно — при нарушениях (ст. 45, 54), изъятие для государственных нужд
то же

5. Аренда и безвозмездное пользование

Аренда земельных участков (ст. 22 ЗК; гл. 34 ГК; ст. 39.6–39.8 ЗК).

- в аренду могут передаваться участки,
кроме изъятых из оборота

;

иностранцы

вправе арендовать участки, кроме случаев, установленных законом;

-

арендная плата

— существенное условие; за публичные земли определяется по правилам, установленным Правительством РФ, субъектом, муниципалитетом, обычно

в процентах от кадастровой стоимости

или по результатам торгов;

- договор на срок

год и более

подлежит

государственной регистрации

(п. 2 ст. 26 ЗК);

- арендатор вправе

передать права и обязанности третьему лицу

, отдать арендные права

в залог

, сдать участок

в субаренду

— в пределах срока договора,

с уведомлением

арендодателя, если договором не предусмотрено иное (п.

5, 6 ст. 22); при аренде публичного участка на срок

более 5 лет

— без согласия, при условии уведомления (п. 9);

• изменение условий договора, заключённого на торгах, в части существенных условий не допускается.

Сроки аренды публичных участков (п. 8 ст. 39.8 ЗК)

— примеры:

Цель

Срок

строительство, реконструкция зданий

от 3 до 10 лет

ИЖС, ведение ЛПХ в границах населённого пункта

20 лет

завершение строительства объекта незавершённого строительства

до 3 лет (однократно)

сельскохозяйственное производство

от 3 до 49 лет

сенокосение, выпас сельскохозяйственных животных,

огородничество

не более 3 лет

собственнику здания, расположенного на участке

до 49 лет

размещение линейных объектов

до 49 лет

Заключение нового договора без торгов возможно, если участок предоставлялся без торгов либо для огородничества и ЛПХ, заявление подано **до истечения срока** прежнего договора и нет нарушений (п. 3, 4 ст. 39.6). По общему правилу арендатор публичного участка **не имеет преимущественного права** на новый срок (п. 15 ст. 39.8). С 25.05.2026 участники специальной военной операции вправе продлить договоры аренды и безвозмездного пользования публичными участками на особых условиях (Закон № 159-ФЗ).

Безвозмездное пользование (ст. 24, 39.10 ЗК): пуб-

личные участки предоставляются — государственным и муниципальным учреждениям, казённым предприятиям (до 1 года); **религиозным организациям** (до 10 лет, под зданиями — на срок до прекращения прав на здания); гражданам для **ИЖС или ЛПХ** в муниципальных образованиях, определённых законом субъекта, работающим по определённым специальностям (до 6 лет); для **сельскохозяйственной деятельности** гражданам и фермерским хозяйствам в установленных субъектом районах (до 6 лет); садоводческим товариществам (до 5 лет); по программе «**дальневосточный гектар**» (Закон № 119-ФЗ, 5 лет). После 5 лет использования в ряде случаев участок предоставляется в **собственность бесплатно** (ст. 39.5).

6. Сервитут и публичный сервитут

Сервитут — право ограниченного пользования чужим земельным участком (ст. 274 ГК, ст. 23 ЗК).

Признак

Частный сервитут

Публичный сервитут

Основание

соглашение между лицом, требующим сервитут, и собственником; при недостижении — решение суда
решение органа власти (гл. V.7 ЗК; п. 2 ст. 23)

В чьих интересах

собственника соседней недвижимости
государства, местного самоуправления, местного населения, организаций — владельцев инфраструктуры

Цели

проход и проезд, прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи, трубопроводов, водоснабжение и мелиорация, иные нужды, которые не могут быть обеспечены без сервитута

проход или проезд через участок, в том числе к водно-

му объекту общего пользования и его береговой полосе; размещение межевых и геодезических знаков; дренажные работы; забор воды и водопой; прогон скота; сенокошение, выпас; охота, рыболовство; размещение инженерных сооружений (линий электропередачи, газопроводов, связи), складирование стройматериалов

Плата

собственник вправе требовать соразмерную плату
как правило, плата вносится обладателем сервитута; для инженерных сооружений на публичных землях — 0,01 % кадастровой стоимости в год; собственнику возмещаются убытки

Регистрация

подлежит государственной регистрации в ЕГРН (кроме соглашений на срок до 3 лет в отношении публичных участков)

сведения вносятся в ЕГРН; возникает с даты внесения

Срок

срочный или постоянный
от 10 до 49 лет для инженерных сооружений; на срок строительства и т. п.

Общие правила: сервитут должен быть **наименее**

обременительным для участка; **не лишает** собственника прав владения, пользования и распоряжения; **сохраняется при переходе** прав на участок; не может быть самостоятельным предметом сделок. Если публичный сервитут приводит к **невозможности использования** участка, собственник вправе требовать **выкупа** участка с возмещением убытков (п. 7 ст. 23 ЗК). **Сервитут в отношении публичного участка** устанавливается соглашением с уполномоченным органом (гл. V.3, ст. 39.23–39.26).

Разъяснения — Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута, утверждённый Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017.

7. Практикум

Ситуация

Решение

Гражданин 20 лет обрабатывает бесхозный, по его мнению, участок у реки, не оформленный ни за кем, и просит суд признать собственность по давности

участок относится к неразграниченной государственной собственности (п. 1 ст. 16 ЗК); приобретательная давность на публичные земли по общему правилу не применяется; нужно обращаться за предоставлением по ЗК

Гражданин хочет приватизировать участок в 10 метрах от уреза воды реки Дон

запрещено: береговая полоса (20 м) не приватизируется (п. 8 ст. 27 ЗК)

ООО с 1998 г. владеет участком на праве постоянного пользования и не переоформило его

право подлежало переоформлению на аренду или собственность (ст. 3 Закона № 137-ФЗ); распоряжаться таким участком организация не вправе

Арендатор муниципального участка (договор на 10 лет) передал права по договору другому лицу, уведомив администрацию

правомерно: при аренде более 5 лет согласие не требуется (п. 9 ст. 22 ЗК), если иное не установлено законом

К участку Иванова нет проезда, кроме как через участок соседа; сосед отказывает

соглашение о сервитуте; при недостижении — иск в суд (ст. 274 ГК); сосед вправе требовать соразмерную плату

Договор аренды участка на 11 месяцев не зарегистрирован

регистрация не требуется: срок менее года (п. 2 ст. 26 ЗК)

Основные понятия

Право собственности; владение, пользование, распоряжение; частная, государственная, муниципальная собственность; неразграниченная собственность; оборотоспособность; изъятые из оборота и ограниченные в обороте участки; постоянное (бессрочное) пользование; пожизненное наследуемое владение; аренда; субаренда; безвозмездное пользование; сервитут; публичный сервитут.

Вопросы для самопроверки

1. Раскройте содержание права собственности на землю.
2. В чём состоит презумпция государственной собственности на землю? Кто распоряжается неразграниченными землями?
3. Какие участки изъяты из оборота, какие ограничены в обороте?
4. Кому сегодня предоставляются участки в постоянное (бессрочное) пользование?
5. Каковы особенности аренды земельных участков? Назовите сроки аренды публичных участков.
6. В каких случаях участки предоставляются в безвозмездное пользование?
7. Чем публичный сервитут отличается от частного?

**Лекция 4. Возникновение прав
на землю. Предоставление
участков. Сделки.
Государственная регистрация**

Тема 4 · 2 часа

План лекции

1. Основания возникновения прав на землю.
2. Предоставление участков из государственной и муниципальной собственности: общие правила.
3. Предоставление на торгах. Аукцион.
4. Предоставление без торгов. Бесплатное предоставление.
5. Сделки с земельными участками.
6. Государственный кадастровый учёт и государственная регистрация прав.
7. Практикум.

1. Основания возникновения прав

Права на землю возникают (ст. 25 ЗК, ст. 8 ГК):

- из

актов

государственных органов и органов местного самоуправления (решение о предоставлении участка в собственность бесплатно, в постоянное пользование);

- из

договоров

и иных сделок (купля-продажа, аренда, мена, дарение, рента, ипотека);

- из

судебного решения

;

- в порядке

наследования

и реорганизации юридического лица;

- в силу

приобретательной давности

;

• по иным основаниям (внесение в уставный капитал, приватизация).

Права подлежат государственной регистрации и возникают с момента внесения записи в ЕГРН (ст. 25, 26 ЗК; ст.

8.1, 131 ГК). Исключения: при наследовании — со дня открытия наследства; ранее возникшие права (до 31.01.1998) признаются и без регистрации, но для распоряжения ими регистрация нужна.

2. Предоставление публичных участков: общие правила (гл. V.1 ЗК)

Основания (ст. 39.1): 1) решение органа власти — при предоставлении в собственность бесплатно или в постоянное пользование; 2) договор купли-продажи; 3) договор аренды; 4) договор безвозмездного пользования.

Органы (ст. 39.2): исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления в пределах компетенции (ст. 9–11).

Общее правило: продажа и предоставление в аренду — на торгах в форме аукциона (ст. 39.3, 39.6). Без торгов — в случаях, прямо названных в законе.

Цена и плата: при продаже на аукционе цена определяется его результатами; без торгов — в порядке, установленном Правительством РФ, субъектом, муниципалитетом, не выше кадастровой стоимости (ст. 39.4); арендная плата — ст. 39.7.

Основания отказа в предоставлении без торгов (ст. 39.16) — закрытый перечень: заявитель не имеет права на предоставление без торгов; участок предоставлен другому лицу; на участке расположено чужое здание; участок **изъят из оборота или ограничен в обороте**; зарезервирован; ВРИ не соответствует целям; границы подлежат уточнению и др.

3. Предоставление на торгах. Аукцион (ст. 39.11–39.13)

Этап

Содержание

Подготовка участка

по инициативе органа власти либо заинтересованного лица: подготовка схемы расположения участка (если нет проекта межевания), её утверждение, кадастровые работы и кадастровый учёт, получение информации о подключении к сетям, решение о проведении аукциона (не позднее 2 месяцев со дня заявления)

Участок не может быть предметом аукциона (п. 8 ст. 39.11)

границы требуют уточнения; не установлено разрешённое использование; на участке есть здание (кроме установленных случаев); участок изъят из оборота, зарезервирован, предоставлен другому лицу и др.

Начальная цена

продажи — рыночная стоимость по оценке либо кадастровая стоимость (если определена не ранее чем за 5 лет);

аренды — ежегодная арендная плата по оценке либо не менее 1,5 % кадастровой стоимости

Извещение

на официальном сайте torgi.gov.ru не менее чем за 30 дней до аукциона; содержит предмет, начальную цену, «шаг аукциона» (до 3 % начальной цены), размер задатка, срок аренды, проект договора

Заявки

заявка, копия документа, удостоверяющего личность, документ о внесении задатка; приём прекращается не ранее чем за 5 дней до аукциона

Проведение

аукцион проводится в электронной форме на электронной площадке (ст. 39.13) — с 01.03.2023 по общему правилу; победитель — предложивший наибольшую цену (наибольший размер арендной платы)

Договор

заключается не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола; если аукцион не состоялся из-за единственного участника — договор заключается с ним по начальной цене

Уклонение победителя

задаток не возвращается; сведения вносятся в реестр недобросовестных участников аукциона на 2 года

Только аукцион на право аренды (не продажа) проводится для комплексного развития территории и в ряде иных случаев; **участниками аукциона на участок для ИЖС, ЛПХ, садоводства** могут быть только граждане (п. 10 ст. 39.11). С 01.07.2026 порядок аукционов уточнён Законом № 577-ФЗ; запрет на аукционы в границах береговой полосы снят Законом № 121-ФЗ (участок при этом остаётся в публичной собственности).

4. Предоставление без торгов.

Бесплатное предоставление

Продажа без торгов (п. 2 ст. 39.3) — основные случаи:

- **собственникам зданий и сооружений**
, расположенных на участке (
исключительное право
— ст. 39.20);
- **участков, образованных из участка, предоставленного**
садоводческому товариществу, — его
членам
;
- **арендаторам сельскохозяйственных участков**
по истечении
3 лет
аренды при отсутствии нарушений;
- **гражданам для**
ИЖС, ЛПХ в границах населённого пункта, садо-
водства
, фермерским хозяйствам — в порядке
ст. 39.18
(после публикации извещения, если не поступило заявле-

ний от иных лиц);

- участков, предоставленных для комплексного развития территории, и др.

Аренда без торгов (п. 2 ст. 39.6) — основные случаи: по указу или распоряжению Президента РФ; для **масштабных инвестиционных проектов** по распоряжению высшего должностного лица субъекта; **собственникам зданий**; собственникам **объектов незавершённого строительства** — однократно для завершения; для размещения объектов инженерной инфраструктуры; гражданам, имеющим право на **первоочередное** получение участков (инвалиды и семьи с детьми-инвалидами — для ИЖС, ЛПХ, садоводства); для **сенокосения, выпаса, огородничества**; **недропользователям**; резидентам особых экономических зон; гражданам для ИЖС и ЛПХ по ст. 39.18; прежнему арендатору при соблюдении условий п. 3, 4 ст. 39.6.

Порядок предоставления без торгов (ст. 39.14–39.17): 1) подготовка **схемы расположения** участка (если участок предстоит образовать); 2) заявление о **предварительном согласовании** предоставления (решение — в течение **20 дней**; действует 2 года); 3) кадастровые работы и кадастровый учёт; 4) **заявление о предоставлении**; 5) решение или проект договора — в срок не более **20 дней**; 6) заключение договора и регистрация. Заявления подаются через МФЦ или портал «Госуслуги».

Особенность ст. 39.18 (ИЖС, ЛПХ, садоводство для

граждан; фермерское хозяйство): орган публикует **извещение**; если в течение **30 дней** поступят заявления иных граждан — проводится **аукцион**

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.