

23.06.2014 года принят Федеральный закон от № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Отдельные положения Закона уже вступили в силу с 24.06.2014 года. Однако, основные положения Закона вступили в силу с 1 марта 2015 года.

Предоставление участков в аренду по общему правилу осуществляется на торгах (пункт 1 статьи 39.6 ЗК РФ).

Пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ установлены случаи предоставления земельных участков в аренду без торгов .

По общему правилу арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, **не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.**

Право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов установлено в следующих случаях (пункт 3 статьи 39.6 ЗК РФ):

- земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением некоторых случаев);

- земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.

Право на заключение нового договора аренды без торгов реализуется при наличии в совокупности следующих условий:

- 1) заявление о заключении нового договора подано до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды;
- 2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных законом, не обладает иное лицо;
- 3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут;
- 4) указанный земельный участок или заявитель подпадают под льготный порядок предоставления участка из указанных выше случаев предоставления земли в аренду без торгов.

Предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется **однократно для завершения строительства этого объекта** (в некоторых случаях) собственнику объекта незавершенного строительства (пункт 5 статьи 39.6 ЗК РФ).

Пунктом 8 статьи 39.8 ЗК РФ установлены предельные сроки предоставления участков в аренду. Например:

- на срок от 3 до 10 лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, если иное не установлено данным пунктом;
- на срок 20 лет в случае предоставления гражданину земельного участка для

индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства;

- на срок до 3 лет в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства;

- на срок от 3 до 49 лет в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства, за исключением предоставления земельного участка гражданину для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества, по которым срок 3 года);

- на срок до 49 лет в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, помещений в них, а также в иных случаях, не предусмотренных настоящим пунктом.

Начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа: 1) рыночная стоимость такого земельного участка (определенная оценщиком) или 2) кадастровая стоимость такого земельного участка.

Начальная цена предмета аукциона (**права аренды**) также устанавливается по выбору продавца: 1) в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки или 2) в размере не менее 1,5 % кадастровой стоимости земельного участка.

Использование в указанных случаях кадастровой стоимости допускается если результаты государственной кадастровой оценки не «старее» 5 лет.

Если земельный участок (имеется в виду государственной или муниципальной собственности) предназначен для строительства, то его продажа не допускается, только в аренду. Исключения предусмотрены в [пункте 2 статьи 39.3 ЗК РФ](#) установлены случаи предоставления участков по льготным основаниям без торгов, а также гражданам на торгах для ИЖС, ЛПХ (в границах населенного пункта),

садоводства, дачного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства (пункт 2 статьи 39.1 ЗК РФ).

Верюлина Л.Н.,

начальник межмуниципального отдела по Рузаевскому, Кочкуровскому и Лямбирскому отделам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия.