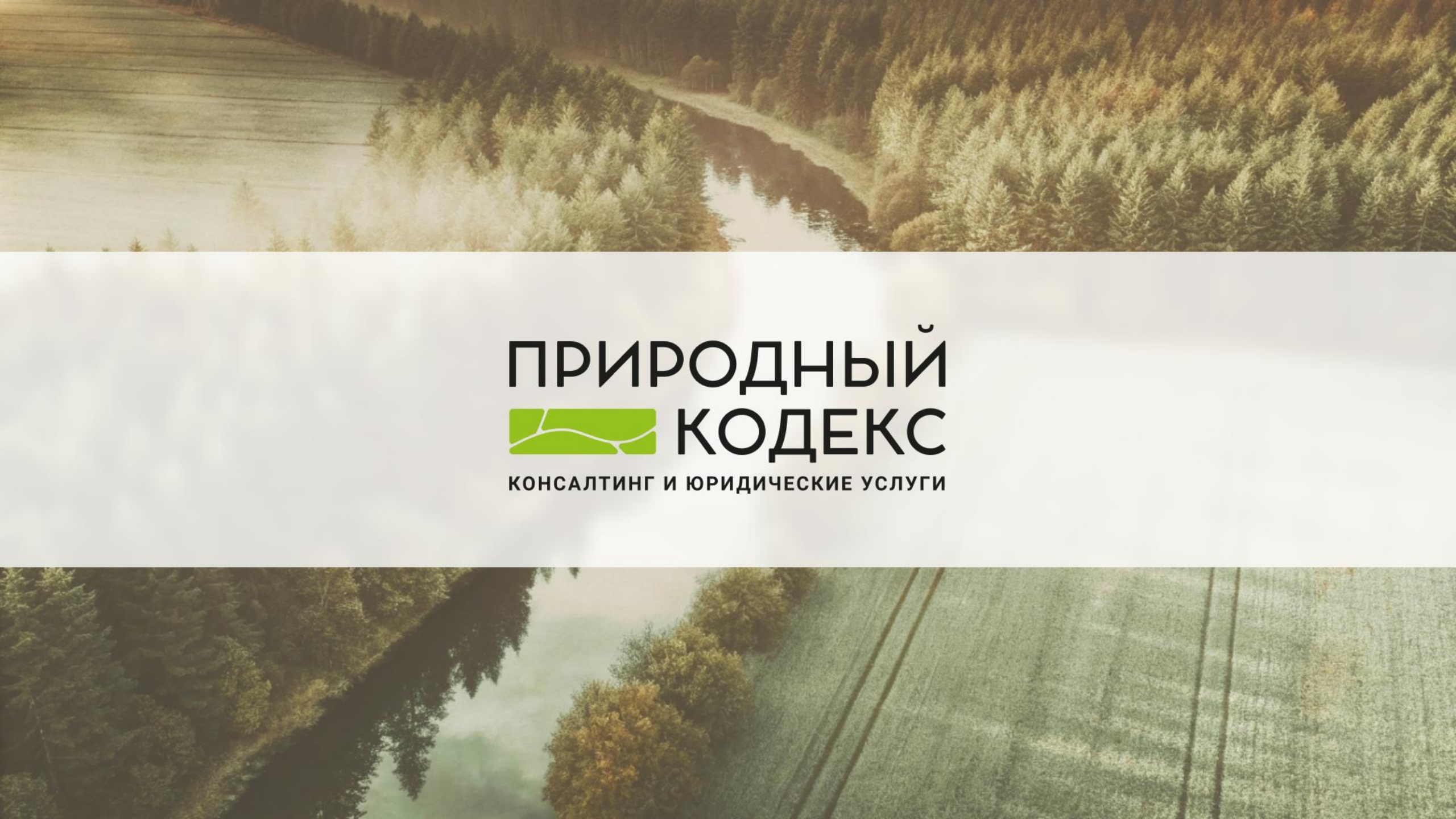




# ПРИРОДНЫЙ КОДЕКС

КОНСАЛТИНГ И ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

# НЕНАРОКОВА МАРИНА

Генеральный директор компании «Природный кодекс»  
Вице-президент Общенационального Союза Индустрии  
Гостеприимства (ОСИГ)



## Экспертные темы:

Загородная коммерческая недвижимость: правовые аспекты создания инфраструктуры (в том числе марин и горнолыжных курортов), землепользования, строительства и реконструкции

Земельное и градостроительное право, лесное право, экология и природопользование, территориальное планирование, строительство гостиниц, создание инфраструктуры туризма и санаторно-курортной деятельности, сельский туризм и др.

- Член рабочих групп при Аналитическом центре при Правительстве РФ, Минэкономразвития РФ, экспертного совета Госдумы РФ по туризму
- Спикер международных и российских форумов



## ПРОДОЛЖЕНИЕ ЗАНЯТИЯ 1

+

1. Последствия возведения самостроев и порядок узаканивания
2. Работа с ПЗЗ и Генпланами, структура полномочий и порядок взаимодействия с органами власти и местного самоуправления.
3. Ограничения водоохранных зон, береговых полос и лесов.



## НЕКАПИТАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ

- Животноводческие здания (коровники, свинарники, птичники), стационарные овощехранилища, капитальные теплицы с фундаментами, силосные башни, навозохранилища, склады, ангары, иные здания, помещения - и пр. относятся к объектам капитального строительства, на которые распространяются требования ГрК РФ и СП/СНиПов
- Плоскостные сооружения
- Инженерные сети, дороги
- Площадки бетонированные, заборы с бетонным укреплением



При строительстве на землях сельхозназначения необходимо учитывать как градостроительные требования (получение/освобождение от разрешения на строительство), так и целевое использование земель (виды разрешённого использования для ферм, животноводческих комплексов, теплиц и т.п.)



# НЕКАПИТАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ

п. 10.2 ст. 1 ГрК РФ

Некапитальные строения, сооружения - это строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик



НЕКАПИТАЛЬНОЕ



ДВИЖИМОЕ

Летний или модульный объект не обязательно является некапитальным

## САМОВОЛЬНЫЕ ПОСТРОЙКИ



Сложно доказывается тот факт, что на момент самовольного строительства собственник не знал о действии ограничений строительства в отношении участка



Рекомендация: провести строительно-техническую экспертизу, которая зафиксирует некапитальность строений



Необходимо узаконить самовольную постройку в судебном порядке или внесудебном



Внимание: узаконивание в судебном не отменяет необходимости согласования проектной документации и заявления в ОМСУ



# РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

## 1 ШАГ 1. СОБЕРИТЕ ДОКУМЕНТЫ:



ЗАЯВЛЕНИЕ



ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ  
ДОКУМЕНТЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ  
УЧАСТОК



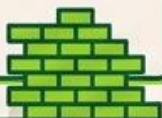
РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ  
ИЗЫСКАНИЙ И МАТЕРИАЛЫ,  
ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ПУНКТОМ  
3 ЧАСТИ 7 СТАТЬИ 51 ГРК РФ



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ  
ДОКУМЕНТАЦИИ



ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ



## 2 ШАГ 2. ПОДАЙТЕ ДОКУМЕНТЫ.



## 3 ШАГ 3. ПОЛУЧИТЕ РАЗРЕШЕНИЕ.



СРОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГИ — **5 РАБОЧИХ ДНЕЙ** СО ДНЯ ПОСТУПЛЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ.

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ С УЧЕТОМ:



Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства

Действие градостроительного регламента **НЕ** распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий общего пользования;
- 2) вид разрешенного использования которых устанавливается в соответствии с федеральным законом документацией по планировке территории;
- 3) используемые для осуществления пользования недрами;
- 4) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

# ОШИБКИ В ПЗЗ

## Распространенные ошибки

### 1. Противоречия с генеральным планом

Границы территориальных зон в ПЗЗ не совпадают с функциональными зонами, утвержденными в генплане муниципалитета.

### 2. Пересечение границ земельных участков:

Граница территориальной зоны делит один сформированный земельный участок на две или более зон, что прямо запрещено Градостроительным кодексом РФ

### 3. Несоответствие классификатору ВРИ

Использование устаревших, дублирующих или произвольных формулировок видов разрешенного использования, которые не соответствуют актуальному федеральному классификатору

### 4. Игнорирование ЗОУИТ

Отсутствие на картах зон с особыми условиями использования территорий (водоохранные, санитарно-защитные, исторические зоны) или их некорректное наложение

#### Статья 46. Туристско-рекреационные зоны

##### 1. ТР1. Туристско-рекреационная зона широкого профиля

1. Зона предназначена для объектов отдыха и отдыха с лечением в природных комплексах.

2. Основные виды разрешенного использования:

Санатории

Дома отдыха

Профилактории

Туристские базы

Лыжные базы

Базы отдыха

Пионерские лагеря

Рекреативы

Долочные станции

Лагеря для отдыха детей и взрослых

Гостиницы

А я всё чаще замечаю, что тут ошибку кто-то допустил....



# УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

## ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ



### 1. Подача заявления.

Заявитель (гражданин или бизнес) направляет запрос в специальную комиссию. Это можно сделать онлайн, заверив документ электронной подписью.

### 2. Оповещение соседей.

В течение 7 рабочих дней организаторы обязаны уведомить владельцев смежных участков и соседних зданий о поступившем заявлении.

### 3. Общественные обсуждения.

Проект решения выносится на публичные слушания. Процесс длится не более 1 месяца. Важно: все расходы на организацию этих слушаний несет сам заявитель.

### 4. Рекомендации комиссии.

По итогам слушаний комиссия формирует заключение (одобрить запрос или отказать с указанием причин) и передает его главе местной администрации.

### 5. Финальное решение.

В течение 3 дней глава администрации принимает окончательное решение и официально его публикует (в том числе в интернете).

## ЗОУИТ – КАКИЕ МОГУТ БЫТЬ РИСКИ?

**ЗОУИТ (Зоны с особыми условиями использования территорий)** — это территории, в границах которых устанавливается специальный правовой режим. Эти зоны накладываются поверх обычного градостроительного зонирования и границ частных участков, чтобы ограничить деятельность, которая может навредить людям, природе или важным объектам

### КАКИЕ МОГУТ БЫТЬ ОГРАНИЧЕНИЯ



**1 Полный запрет на строительство** - в некоторых зонах (например, охранная зона газопровода высокого давления) нельзя возводить капитальные здания вообще.



**2 Ограничение параметров застройки** - лимиты на высоту зданий, плотность застройки или использование определенных строительных материалов (типично для приаэродромных территорий и исторических зон).



**3 Запрет на определенную деятельность** - невозможность открыть автомойку, разместить производство, применять химические удобрения или вести сельское хозяйство (часто встречается в водоохранных зонах).



**4 Необходимость дополнительных согласований** - требование получать разрешения от Росавиации, энергетиков, газовиков или департамента культуры перед началом стройки.

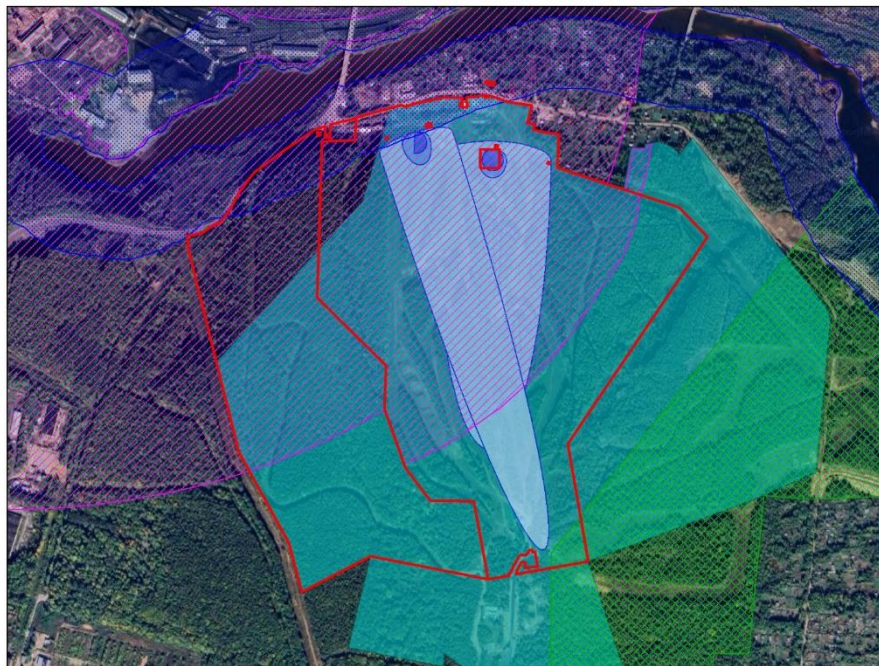
### ЗК РФ, Статья 105

#### Виды зон с особыми условиями использования территорий

### ВНИМАНИЕ!

С 4 августа 2026 года вступили в силу изменения (Федеральный закон № 301-ФЗ), которые скорректировали статью 67.1 Водного кодекса РФ. Суть в следующем: **теперь в границах официально установленных зон подтопления прямо запрещено строительство объектов капитального строительства (жилых домов, коммерческих зданий и т.п.)**

# ЗОУИТ – КАКИЕ МОГУТ БЫТЬ РИСКИ?



## Условные обозначения:

-  - водоохранная зона и прибрежная защитная полоса
-  - первый пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно бытового водоснабжения
-  - второй пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно бытового водоснабжения
-  - третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно бытового водоснабжения
-  - санитарно-защитная зона объекта
-  - округ горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительной местности
-  - ООПТ местного значения



-  - зона затопления территории
-  - зона подтопления, прилегающая к зоне затопления территории

# ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЛЕСОВ

## Заросшие лесом земли с/х назначения

Постановление Правительства РФ от 21.09.2020 №1509

### Что относится к лесам на землях сельхозназначения:

- лесные насаждения и/или древесно-кустарниковая растительность на участках сельхозназначения
- площадь участка — **более 0,5 га**
- высота деревьев — **более 5 метров**
- лесной покров — **более 75 % площади участка**
- сомкнутость крон древесного и кустарникового яруса — **0,8–1**



### Основные требования:

1. Освоение лесов — с соблюдением целевого назначения земель
2. Использование лесов — только в определенных целях (пп. 1–8, 10, 10.1, 13–15 ч. 1 ст. 25 Лесного кодекса РФ)
3. Запрещено размещать здания и сооружения, не предусмотренные п. 2 ст. 77 Земельного кодекса РФ.

**РЕЗУЛЬТАТ: ПРИ СООТВЕТСТВИИ КРИТЕРИЯМ — РАЗРЕШЕНИЕ ВЕСТИ ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО НА ЗАКОННЫХ ОСНОВАНИЯХ**

## ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ: ЧТО ВАЖНО ЗНАТЬ

### ЧТО НЕЛЬЗЯ ДЕЛАТЬ

- Забор до воды
- Строительство капитальных сооружений в береговой полосе без специальных разрешений, для специальных целей (портовая деятельность, благоустройства для городов и т.д.)
- Использование акватории без договора водопользования - пирсы, причалы, кафе и настилы и пр.
- Слив отходов в воду



## ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ: ЧТО ВАЖНО ЗНАТЬ

– Перекапывать и перегораживать русла – МЕЛЬНИЦЫ и пр.

+



Дорогое благоустройство!  
Я тут накопал статью...





## КАРЬЕРЫ И ПРУДЫ – ВНИМАНИЕ !

### **Пруд-копань (искусственный водоем) и декоративный пруд**

Если водоем вырыт искусственно, не имеет стока/притока, расположен строго в границах вашего земельного участка и не соединяется с другими водами — это ваша собственность (пруд-копань)

Что нужно: проект, земляной ордер

### **Сельскохозяйственный пруд**

Водоем, предназначенный для орошения, разведения рыбы (аквакультуры) или водопоя. Должен располагаться на землях с/х назначения. Если он изолирован — принадлежит собственнику участка, но его использование должно строго соответствовать ВРИ (виду разрешенного использования)

### **Пожарный водоем**

Утилитарный объект инфраструктуры. Имеет жесткие требования по объему воды и обязательному обеспечению подъезда для пожарной техники. Его нельзя засыпать, застроить беседками или переоборудовать под купальню в ущерб пожарной безопасности.



### **Пруд, имеющий гидравлическую связь с другими водными объектами**

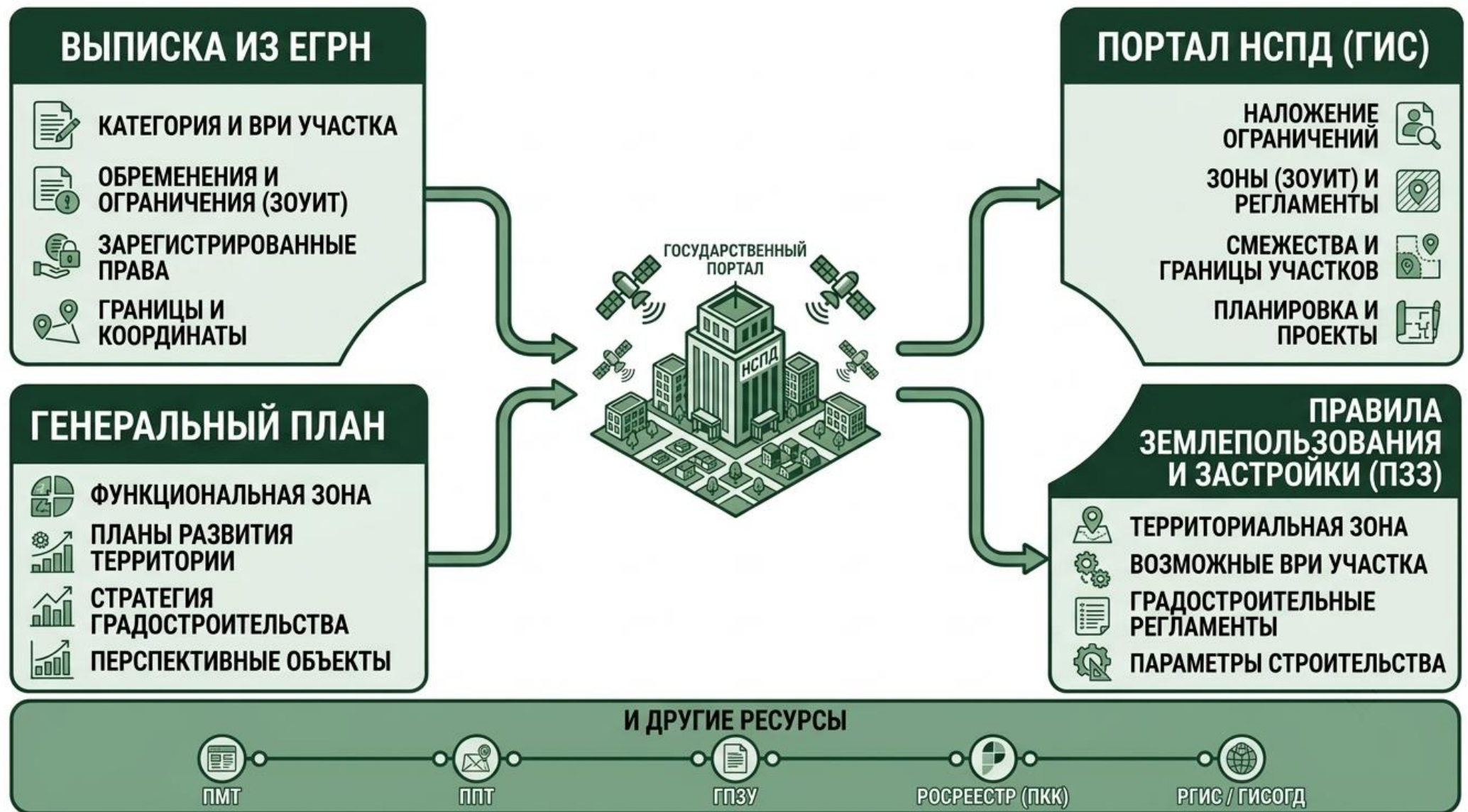
Если ваш пруд перетекает в ручей, реку или питается от них (даже по трубе или через болото) — это федеральная собственность. Вы не имеете права ограничивать к нему доступ или считать его «своим», даже если он находится посреди вашего поля.



## ВОДОЕМ НА УЧАСТКЕ

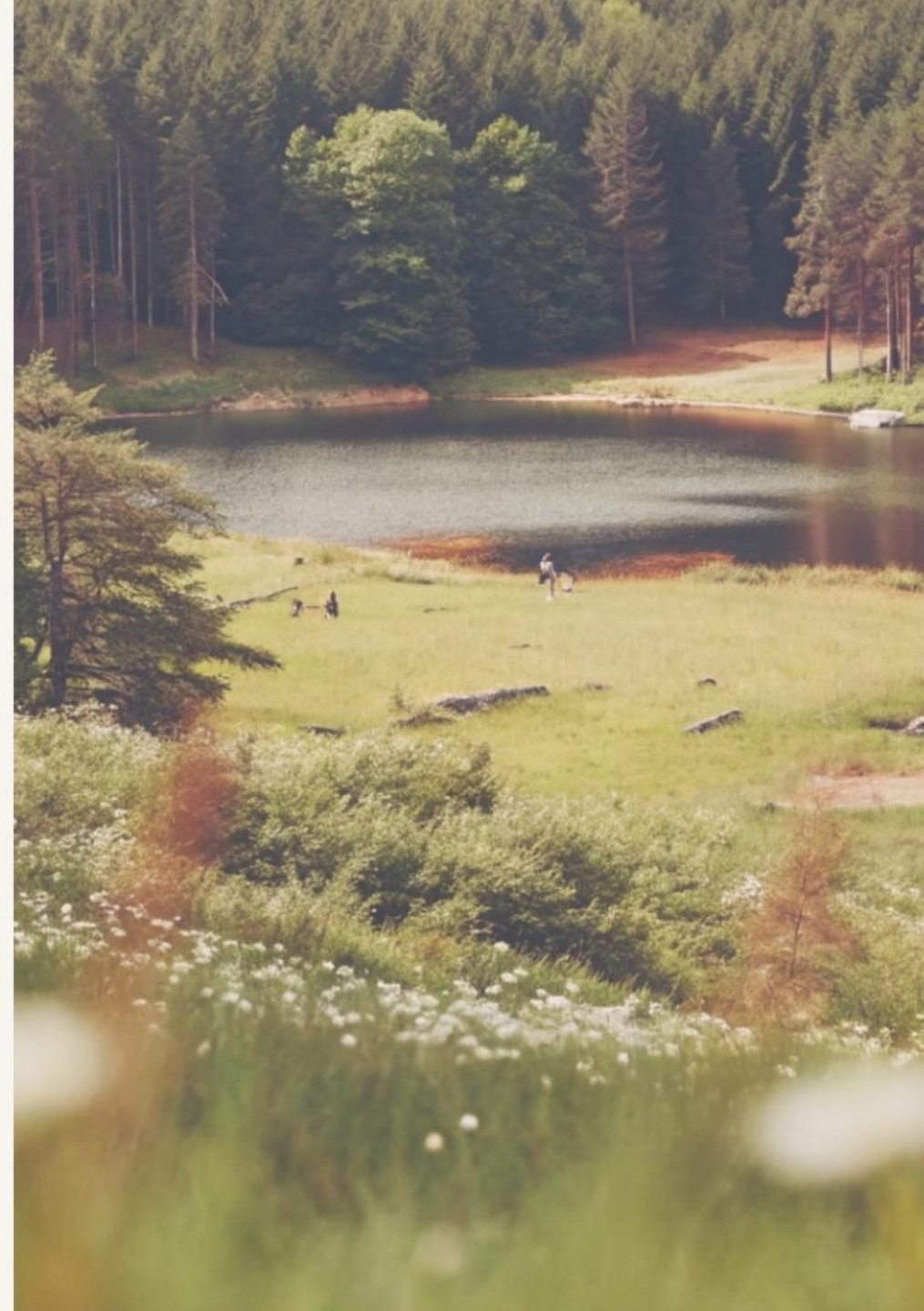


## РИСКИ: ПРОВЕРКА И АЛГОРИТМ РАБОТЫ





# **ОБОРОТ ЗСХН, ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ УЧАСТКОВ И ИНФРАСТРУКТУРА ПОД БИЗНЕС**





## ЗАНЯТИЕ 2

### О ЧЁМ ПОГОВОРИМ?

- 
1. Выбор участка на первичном и вторичном рынке, роль земли для оформления документов бизнеса
  2. Особенности заключения договоров аренды: что важно знать
  3. Предоставление в аренду и выкуп публичного ЗУ ЗСХН: получение участков на торгах и без торгов, основания для отказа
  4. Различия аренды публичных ЗУ ЗСХН для лиц с разными статусами
  5. Продажа ЗУ ЗСХН частной собственности
  6. Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления
  7. Общественные обсуждения и публичные слушания как инструмент решения практического характера



## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

**Участки на первичном рынке – участки в муниципальной или государственной собственности, или собственность на которые не разграничена**

- нет «прошлого» и накопленных ошибок, минимальные риски
- понятная и прозрачная документация
- может быть предоставлен на льготных основаниях, в т. ч. без торгов (при соответствии установленным законом перечнем целей – см. региональное законодательство, акты ОМСУ)

- не всегда можно взять именно ту локацию, которая нравится
- как правило, требует подключения к сетям, оформления дороги, проверки правильности градостроительных документов и правомерности действий администрации
- негарантированное приобретение: на торгах может быть необоснованно повышена цена, появятся конкуренты



**Особенности: условия использования – строго целевые, высокий контроль**

## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

Участок, у которого есть правообладатель (физическое или юридическое лицо)

Можно приобрести в собственность или взять в аренду (или субаренду)

Скрытые риски, требуется тщательная проверка самого земельного участка и ретроспективы владения

Более быстрая процедура переоформления права собственности или регистрации права аренды

### РЕСУРСЫ:



## ПРИНЦИПЫ АРЕНДЫ



Смена хозяйствующего субъекта – передача арендатору объектов недвижимости



Возвратность объектов недвижимости собственнику в натуральной форме или в стоимостном выражении



Равноправие сторон



Договорные отношения



Материальная и юридическая ответственность



Платность

# ПРАВО АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

## НАХОДЯЩИХСЯ В ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

### 1) СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА



#### СТОРОНЫ ДОГОВОРА

Определение арендодателя и арендатора



#### ОБЪЕКТ ДЛЯ АРЕНДЫ

Земельный участок, прошедший государственный кадастровый учёт



#### СРОК ДОГОВОРА

(ст. 22 ЗК РФ)  
Устанавливается по соглашению сторон



#### РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

(п.4 ст. 22, п.3 ст. 65 ЗК РФ)  
Порядок, условия и сроки внесения оплаты

### 2) ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРАВА АРЕНДАТОРА



#### ЗАКЛЮЧИТЬ НОВЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ

(п.3 ст. 22 ЗК РФ)

Преимущественное право на заключение нового договора



#### РАСПОРЯЖАТЬСЯ ПРАВАМИ, ПЕРЕДАВАТЬ В СУБАРЕНДУ

(п.5 ст. 22 ЗК РФ),  
(п.6 ст. 22 ЗК РФ)

В пределах срока договора с уведомлением или согласия арендодателя



#### РАСТОРГНУТЬ ДОГОВОР при предоставлении ЛОЖНОЙ ИНФОРМАЦИИ

(п.4 ст. 37 ЗК РФ)

О земельном участке и его правовом режиме

### 3) ДОП. ОСНОВАНИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДОДАТЕЛЕМ

(п.2 ст. 46)



#### ИСПОЛЬЗОВАНИЕ НЕ ПО ЦЕЛЕВОМУ НАЗНАЧЕНИЮ (пп.1)

Использование участка не в соответствии с его назначением



#### НЕИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЧАСТКА В ТЕЧЕНИЕ ТРЁХ ЛЕТ (пп.4)

Для с/х производства или строительства (с учетом исключений)



#### СНИЖЕНИЕ ПЛОДОРОДИЯ С/Х ЗЕМЕЛЬ ИЛИ УХУДШЕНИЕ ЭКОЛОГИИ (пп.2)

Существенное снижение качества почв или окружающей среды



#### ЗАГРЯЗНЕНИЕ, ПОРЧА ИЛИ УНИЧТОЖЕНИЕ ПОЧВЫ (пп.3)

Неустранение умышленного отравления плодородного слоя



#### ИНЫЕ СЛУЧАИ, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ФЗ (пп.7)

Другие основания, установленные федеральными законами

# ПРАВО АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

## НАХОДЯЩИХСЯ В ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ



### 1) ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

- Договор аренды может заключаться на торгах
- Каждый публичный собственник устанавливает свой перечень случаев заключения договора аренды на торгах
- Каждое муниципальное образование детализирует порядок и условия предоставления земельных участков для той или иной цели



### 2) ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

- Срок договора зависит от цели использования участка
- Размер арендной платы определяется нормативным актом
- Иные условия устанавливаются типовой формой договора



### 3) ОСОБЕННОСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

- Стремление расширять существенные условия договора
- Расширять основания расторжения договора арендодателем
- Регламентировать условия пролонгации арендных отношений
- Ограничивать распоряжение арендными правами



### 4) ОСОБЕННОСТИ ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ (5 ЛЕТ И БОЛЕЕ)



#### ЗАПРЕЩАЕТСЯ АРЕНДОДАТЕЛЮ



- Изменять условия договора в одностороннем порядке
- Ограничивать установленные договором права арендатора
- Воспрепятствовать распоряжению арендными правами
- Расторгать договор без его существенного нарушения

#### ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ АРЕНДАТОРУ



- Преимущественное право покупки земельного участка в случае его продажи (п.8 ст. 22 ЗК РФ)
- Право на участие в согласовании местоположения границ смежных земельных участков (пп.4 п.3 ст. 39 ФЗ №221)

# ВИДЫ АРЕНДЫ

## В зависимости от объекта договора

- аренда зданий и сооружений
- аренда транспортных средств
- аренда оборудования
- аренда предприятий
- аренда земельных участков и других обособленных природных объектов

## В зависимости от условий передачи собственности

- текущая аренда (аренда без выкупа имущества, когда право собственности на арендуемое имущество остается за собственником)
- долгосрочная аренда (осуществляется в течение нескольких лет и, согласно договору, может завершиться переходом в собственность арендатора, оплаченного им имущества в сумме, обусловленной договором)

## В зависимости от условий договора

- договор аренды
- договор финансовой аренды (договор лизинга)
- договор проката

## В зависимости от продолжительности аренды имущества

- краткосрочная (не более 1 года)
- среднесрочная (на период 1-5 лет)
- долгосрочная (на период 5-20 лет)



# АРЕНДА - ВИД ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЙМА

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование

**Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором** в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, **являются его собственностью**

## ГК РФ Глава 34. Аренда

### Статья 606. Договор аренды

Важно!

- Момент, с которого договор аренды считается заключенным
- Текст договора правомочность и правомерность включенных норм
- Обязательства арендатора
- Возможность обращения взыскания на имущество арендатора, которое правомерно удерживается арендодателем
- Возложение на арендатора обязанности по страхованию арендованного государственного (муниципального) имущества
- Прекращение договора аренды

## п. 3 ст. 209 ГК РФ

Владение, пользование и распоряжение землей в той мере, в какой оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц



## ЗАПРЕТ СУБАРЕНДЫ С/Х ЗЕМЕЛЬ

С 1 января 2023 вступили в силу изменения в **Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ**  
**«Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»**

**Передача арендованного земельного участка в субаренду**, передача прав и обязанностей по договору аренды земельного участка другому лицу, а также передача арендных прав в залог и внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив гражданином или крестьянским (фермерским) хозяйством, являющимися арендаторами земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, **не допускаются**



## КЛЮЧЕВЫЕ ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ



Собственность предоставляет лицу максимальную степень контроля над имуществом, включая бессрочность права и свободу его отчуждения

В то же время она налагает и всю полноту бремени содержания, а также риски изъятия за неиспользование в установленных случаях



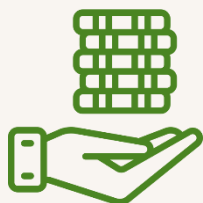
Аренда является срочным и производным правом, ограниченным условиями договора и императивными нормами закона, предоставляя меньшую степень свободы распоряжения, но и меньшие риски, связанные с первоначальными инвестициями в приобретение актива



## ОБЩЕЕ ПРАВИЛО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УЧАСТКОВ

Принцип платности и конкурентности  
(ст. 39.3, 39.6 ЗК РФ)

Проведение аукционов как  
базовый механизм



Исключения – п. 4 ст. 39.5 ЗК РФ

Бесплатно - если было ранее передано на срок до 6 лет под КФХ  
безвозмездно согласно закону субъекта и если нет нарушений

Предоставление земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.10 настоящего Кодекса при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием



## ПРОЦЕДУРА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ БЕЗ ТОРГОВ ПО СТ. 39.18 ЗК РФ

Данные механизмы предполагают заключение договора аренды или купли-продажи (за плату), но в обход аукционных процедур

1

Прямая целевая аренда (до 5 лет)

Норма: пп. 12 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ во взаимосвязи со ст. 10.1 ФЗ № 101-ФЗ

Субъекты: доступно и КФХ-юрлицам, и главам КФХ (гражданам)

Суть: с 1 марта 2023 года КФХ вправе получить государственные или муниципальные земли сельхозназначения в аренду на срок до 5 лет без торгов для осуществления фермерской деятельности. Допускается неоднократное продление

2

Аренда при участии в программах господдержки

Норма: пп. 31 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ

Субъекты: доступно КФХ (обе организационно-правовые формы)

Суть: предоставление без торгов КФХ, участвующим в государственных программах развития сельского хозяйства (субсидии, гранты Минсельхоза РФ)



## ПРОЦЕДУРА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ БЕЗ ТОРГОВ ПО СТ. 39.18 ЗК РФ

Данные механизмы предполагают заключение договора аренды или купли-продажи (за плату), но в обход аукционных процедур

3

Выкуп арендованной земли (Собственность за плату без торгов)

Норма: пп. 9 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ

Субъекты: доступно КФХ (обе организационно-правовые формы)

Суть: если КФХ арендовало участок и надлежащим образом использовало его не менее 3 лет (при отсутствии неустраненных нарушений земельного законодательства, зафиксированных Россельхознадзором), оно имеет безусловное право выкупить данный участок без аукциона по цене, не превышающей кадастровую стоимость (часто регулируется региональными актами на уровне 15–20% от кадастра)

4

Предоставление через публикацию (условно без торгов)

Норма: ст. 39.18 ЗК РФ

Субъекты: Граждане и КФХ

Суть: орган МСУ публикует извещение о предоставлении участка. Если в течение 30 дней иные лица не подали заявки, участок предоставляется заявителю-КФХ без аукциона

## БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ПРОДАЖА:



### СОБСТВЕННИКАМ НЕВОДЖИМОСТИ

земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьями 39.20 настоящего Кодекса

СТ. 39.20 ЗК РФ



### КФХ И СЕЛЬХОЗОРГАНИЗАЦИИ

земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"

ФЗ «ОБ ОБОРОТЕ ЗЕМЕЛЬ...»



### АРЕНДАТОРАМ (ОТ 3 ЛЕТ)

земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства и переданных в аренду... этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении **трех лет** с момента заключения договора аренды... при условии отсутствия... неустраненных нарушений... заявление... подано до дня истечения срока указанного договора аренды...

ЗАЯВЛЕНИЕ ДО КОНЦА АРЕНДЫ



### ПРОГРАММА «ГЕКТАР»

земельных участков гражданам в соответствии с Федеральным законом от 1 мая 2016 года N 119-ФЗ "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

ФЗ № 119-ФЗ

## ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО ПОКУПКИ

### ГЛАВНАЯ ОСОБЕННОСТЬ:

При продаже участка субъект РФ (или муниципалитет, если так установлено законом региона) имеет **преимущественное право покупки** по цене продажи — ст. 8 Закона № 101-ФЗ.



### ИСКЛЮЧЕНИЯ:



Продажа с публичных торгов



Изъятие участка для государственных или муниципальных нужд

### ПОРЯДОК:



**1** Продавец письменно извещает высший исполнительный орган власти субъекта РФ (или орган местного самоуправления) о намерении продать участок

с ценой

размером

местоположением

сроком взаимного расчёта (не более 90 дней)



**2** Если в течение 30 дней со дня поступления извещения регион или муниципалитет откажется от покупки либо промолчит



**3** продавец в течение года вправе продать участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении.



При снижении цены или изменении других существенных условий договора нужно направить новое извещение.



**СДЕЛКА, СОВЕРШЁННАЯ С НАРУШЕНИЕМ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА, НИЧТОЖНА (п. 4 ст. 8)**

# ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ И ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Обе формы — участие населения в решении вопросов местного значения; проводятся по одним проектам (генплан, ПЗЗ, планировка территории, правила благоустройства, разрешения на условно ВРИ)

+

Различия:

| Критерий | Публичные слушания    | Общественные обсуждения             |
|----------|-----------------------|-------------------------------------|
| Формат   | Очное собрание        | Дистанционно, в т. ч. онлайн        |
| Где      | В помещении           | На сайте, в информационных системах |
| Итог     | Протокол + заключение | Протокол + заключение               |

Нормативная база:

- » ст. 28 ФЗ от 06.10.2003 № 131-ФЗ — общие рамки
- » ст. 5.1 ГрК РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ — детальная процедура
- » ФЗ от 29.12.2020 № 468-ФЗ — уточнение сроков и порядка
- » с 01.01.2028 — ст. 27 ФЗ от 20.03.2025 № 33-ФЗ

Важно:

выбор формата  
определяют устав МО и  
акт представительного  
органа





## Ненарокова Марина

Руководитель консалтинговой юридической компании «Природный кодекс».  
Вице-президент Общенационального Союза Индустрии Гостеприимства (ОСИГ)



[priroda-kodeks.ru](http://priroda-kodeks.ru)



+7 (925) 707-30-70



<https://rutube.ru/channel/34808023/>



Канал «Непаханое поле»  
[https://t.me/ne\\_pole](https://t.me/ne_pole)

