

**Пошаговая инструкция
по предоставлению земельного участка, находящегося в государственной
собственности Республики Башкортостан или государственная собственность на
который не разграничена, в аренду без проведения торгов**

Как арендовать земельный участок, находящийся в государственной собственности Республики Башкортостан или государственная собственность на который не разграничена (далее – земельный участок)?

Случаи предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов предусмотрены [пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации](#).

В соответствии с Законом Республики Башкортостан от 02.11.2020 года № 319-з «О внесении изменений в статью 10.1 Закона Республики Башкортостан «О местном самоуправлении в Республике Башкортостан» полномочия по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, с 01.01.2021 отнесены к компетенции Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (далее – Минземимущество РБ).

С вопросами о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан, заинтересованные лица могут обратиться в Государственное казенное учреждение «Управление имуществом казны РБ» (далее – ГКУ «УИК РБ») в связи с передачей учреждению функций Минземимущества РБ по принятию решений и заключению договоров о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан.

С вопросами о предоставлении земельных участков, на которые государственная собственность не разграничена, заинтересованные лица могут обратиться в территориальные отделы Минземимущества РБ (<https://mzio.bashkortostan.ru/presscenter/news/334446/>) в соответствии с территориальной принадлежностью испрашиваемых земельных участков.

Где можно ознакомиться с объектами, доступными для аренды?

На официальном сайте Минземимущества РБ размещаются перечни свободных от прав третьих лиц земельных участков, расположенных на территории муниципальных районов и городских округов Республики Башкортостан (<https://mzio.bashkortostan.ru/activity/3192/>).

Перечень земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан доступен при активации фильтра «Информация для инвесторов» <https://mzio.bashkortostan.ru/documents/active/409189/>.

Перечень свободных от прав третьих лиц земельных участков, на которые государственная собственность не разграничена, доступен при активации фильтра «Информация для инвесторов» (<https://mzio.bashkortostan.ru/documents/active/407186/>).

Подбор и формирование земельного участка может осуществляться по инициативе заинтересованного лица в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица.

Могу ли я осуществить осмотр земельного участка, запросить о нем дополнительную информацию?

Осмотр земельного участка осуществляется самостоятельно, при этом за дополнительной информацией по земельному участку Вы вправе обратиться в территориальный отдел Минземимущества РБ по месту нахождения земельного участка

либо в ГКУ «УИК РБ» (г. Уфа, ул. Ленина, 61/45, телефон: +7 (3472) 18-18-00, сайт: <https://gku-uik.bashkortostan.ru/activity/>).

Самостоятельно получить информацию о местонахождении земельного участка, его характеристиках возможно на сайте публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru/>).

Публичная кадастровая карта (ПКК) – это онлайн сервис, который показывает на виртуальной интерактивной карте все объекты недвижимости, зарегистрированные в ЕГРН и земли, в отношении которых не проведен кадастровый учёт. Преимуществами такого сервиса являются:

возможность самостоятельного изучения рельефа местности, определения наличия водоёма, леса и других географических особенностей;

определения адреса земельного участка, в котором имеется заинтересованность; изучения инфраструктуры вблизи свободного участка.

Кто может заключить договор аренды земельного участка без проведения торгов?

Юридические и физические лица в случаях, предусмотренных [пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации](#).

Исключительно с юридическими лицами заключаются договоры аренды земельных участков в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации (подпункт 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации).

Что необходимо для предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов?

Шаг 1. Направление в уполномоченный орган¹ заявления гражданина или юридического лица о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов (<https://mzio.bashkortostan.ru/presscenter/news/334446/>) с указанием кадастрового номера, цели использования и основания предоставления земельного участка без проведения торгов из числа предусмотренных Земельным кодексом РФ оснований.

Заявление подается на бумажном носителе – посредством личного обращения либо посредством почтового отправления; в форме электронного документа на официальную электронную почту территориального отдела Минземимущества РБ, ГКУ «УИК РБ»,

в электронной форме – путем заполнения формы заявления через личный кабинет на РПГУ.

¹ Уполномоченный орган (обладающий правом распоряжения земельным участком), зачастую определяется на основании полученных выписок ЕГРН, потом осуществляется переадресация):

По неразграниченным земельным участкам – территориальный отдел Минземимущества РБ (по месту нахождения земельного участка);

По земельным участкам, находящимся в государственной собственности РБ – ГКУ «Управление имуществом казны РБ»;

По земельным участкам, находящимся в муниципальной собственности – администрация муниципального образования (по месту нахождения земельного участка).

*Юридическое лицо (инвестор) в целях подготовки проекта распоряжения Главы РБ, являющегося основанием для последующего заключения с уполномоченным органом договора аренды земельного участка, обращается с ходатайством в Минземимущество РБ по земельным участкам государственной и муниципальной собственности.

Шаг 2. Проверка уполномоченным органом комплектности, рассмотрение документов, формирование и направление межведомственных запросов в органы (организации), участвующие в предоставлении государственной услуги (при необходимости).

Мероприятия, предусмотренные в отдельных случаях:

В случае подачи заявления на основании подпункта 12 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (о предоставлении в аренду без проведения торгов земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения») предусмотрен **дополнительный шаг:**

Размещение извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», определенном Правительством Российской Федерации (<https://torgi.gov.ru/choice.html>), на официальном сайте Минземимущества РБ (<https://mzio.bashkortostan.ru/>), а также в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка.

В случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка.

Шаг 3. Подготовка уполномоченным органом проекта договора аренды земельного участка либо проекта решения об отказе заявителю в предоставлении государственной услуги и направление подписанного проекта договора либо решения заявителю.

Решение об отказе заявителю в предоставлении государственной услуги оформляется в виде письма уполномоченного органа.

Проекты договоров, направленные заявителю, должны быть им подписаны и представлены в уполномоченный орган не позднее чем в течение тридцати дней со дня получения заявителем проектов указанных договоров.

Какие документы необходимы для предоставления земельного участка?

Для заключения договора аренды земельного участка без торгов действующим законодательством предусмотрен следующий пакет документов:

- а) заявление о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов;
- б) документ, подтверждающий личность заявителя - физического лица, а в случае обращения представителя - документ, подтверждающий полномочия представителя;

в) заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

г) подготовленный садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом реестр членов такого товарищества в случае, если подано заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование такому товариществу;

д) документы, подтверждающие его право на приобретение земельного участка в аренду без торгов, в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 2 сентября 2020 года № П/0321 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов» (далее - Перечень), за исключением документов, которые запрашиваются в порядке межведомственного взаимодействия:

1) в случае подачи заявления юридическим лицом в отношении земельного участка, предназначенного для выполнения международных обязательств (подпункт 4 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ):

договор, соглашение или иной документ, предусматривающий выполнение международных обязательств;

2) в случае подачи заявления лицом, с которым был заключен договор аренды земельного участка, в отношении земельного участка, образованного из земельного участка, находящегося в государственной собственности и ранее предоставленного в аренду этому лицу (подпункт 5 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ):

договор аренды исходного земельного участка в случае, если такой договор заключен до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

3) в случае подачи заявления лицом, с которым был заключен договор аренды земельного участка для комплексного освоения территории в отношении земельного участка, из которого образован испрашиваемый земельный участок (подпункт 5 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ):

договор о комплексном освоении территории;

4) в случае обращения члена садового некоммерческого товарищества (далее - СНТ) или огороднического некоммерческого товарищества (далее - ОНТ) в отношении садового или огородного земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу (подпункт 7 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ):

документ, подтверждающий членство заявителя в СНТ или ОНТ;

решение общего собрания членов СНТ или ОНТ о распределении садового или огородного земельного участка заявителю;

5) в случае обращения лица, уполномоченного на подачу заявления решением общего собрания членов СНТ или ОНТ в отношении ограниченного в обороте земельного участка общего назначения, расположенного в границах территории садоводства или огородничества (подпункт 8 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ):

решение общего собрания членов СНТ или ОНТ о приобретении права аренды земельного участка общего назначения, расположенного в границах территории садоводства или огородничества;

6) в случае обращения собственника зданий, сооружений, помещений либо лица, которому эти объекты предоставлены на праве хозяйственного ведения, или в случаях, предусмотренных статьей 39.20 ЗК РФ, на праве оперативного управления, в отношении земельных участков, на которых расположены такие здания, сооружения (подпункт 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ):

документы, удостоверяющие (устанавливающие) права заявителя на здание, сооружение, если право на такое здание, сооружение не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН);

документы, удостоверяющие (устанавливающие) права заявителя на земельный участок, если право на такой земельный участок не зарегистрировано в ЕГРН (при наличии соответствующих прав на земельный участок);

сообщение заявителя (заявителей), содержащее перечень всех зданий, сооружений, расположенных на испрашиваемом земельном участке, с указанием кадастровых (условных, инвентарных) номеров и адресных ориентиров зданий, сооружений, принадлежащих на соответствующем праве заявителю;

7) в случае обращения собственника объектов незавершенного строительства в отношении земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства (подпункт 10 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ):

документы, удостоверяющие (устанавливающие) права заявителя на объект незавершенного строительства, если право на такой объект незавершенного строительства не зарегистрировано в ЕГРН;

документы, удостоверяющие (устанавливающие) права заявителя на испрашиваемый земельный участок, если право на такой земельный участок не зарегистрировано в ЕГРН (при наличии соответствующих прав на земельный участок);

сообщение заявителя (заявителей), содержащее перечень всех зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на испрашиваемом земельном участке, с указанием кадастровых (условных, инвентарных) номеров и адресных ориентиров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, принадлежащих на соответствующем праве заявителю;

8) в случае обращения юридического лица, использующего земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования, в отношении земельного участка, принадлежащего юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, за исключением лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 ЗК РФ (подпункт 11 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ):

документы, удостоверяющие (устанавливающие) права заявителя на испрашиваемый земельный участок, если право на такой земельный участок не зарегистрировано в ЕГРН;

9) в случае обращения крестьянского (фермерского) хозяйства или сельскохозяйственной организации, участвующих в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, в отношении земельного участка для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности (подпункт 12 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ):

документы, подтверждающие участие заявителя в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства;

10) в случае обращения лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, в отношении земельного участка, образованного в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии (подпункт 13 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ):

договор о развитии застроенной территории;

11) в случае обращения гражданина, имеющего право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков, в отношении земельных участков, случаи предоставления которых на первоочередном или внеочередном праве установлены федеральным законом или законом Республики Башкортостан (подпункт 14 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ):

выданный уполномоченным органом документ, подтверждающий принадлежность гражданина к категории граждан, обладающих правом на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

12) в случае обращения гражданина или юридического лица, у которого изъят для государственных или муниципальных нужд предоставленный на праве аренды земельный участок в отношении земельного участка, предоставляемого взамен изъятых земельного участка (подпункт 16 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ):

соглашение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд или решение суда, на основании которого земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд;

13) в случае обращения лица, имеющего право на приобретение в собственность земельного участка, находящегося в государственной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов, в том числе бесплатно, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте (подпункт 18 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ):

документ, предусмотренный Перечнем, подтверждающий право заявителя на предоставление земельного участка в собственность без проведения торгов;

14) в случае обращения недропользователя в отношении земельного участка, необходимого для проведения работ, связанных с использованием недр (подпункт 20 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ):

проектная документация на выполнение работ, связанных с использованием недр, государственное задание, предусматривающее выполнение мероприятий по государственному геологическому изучению недр, или государственный контракт на выполнение работ по геологическому изучению недр (в том числе региональному) либо их части, предусматривающий осуществление соответствующей деятельности (за исключением сведений, содержащих государственную тайну);

15) в случае обращения резидента особой экономической зоны в отношении земельного участка, расположенного в границах особой экономической зоны или на прилегающей к ней территории (подпункт 21 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ):

свидетельство, удостоверяющее регистрацию лица в качестве резидента особой экономической зоны;

16) в случае обращения управляющей компании, привлеченной для выполнения функций по созданию за счет средств федерального бюджета, бюджета Республики Башкортостан, местного бюджета, внебюджетных источников финансирования объектов недвижимости в границах особой экономической зоны и на прилегающей к ней территории и по управлению этими и ранее созданными объектами недвижимости в отношении земельного участка, расположенного в границах особой экономической зоны или на прилегающей к ней территории (подпункт 21 пункта 2 статьи 39.6):

соглашение об управлении особой экономической зоной;

17) в случае обращения лица, с которым уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти заключено соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры особой экономической зоны в отношении земельного участка, расположенного в границах особой экономической зоны или на прилегающей к ней территории, предназначенного для строительства объектов инфраструктуры этой зоны (подпункт 22 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ):

соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры особой экономической зоны;

18) в случае обращения лица, с которым заключено концессионное соглашение в отношении земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением (подпункт 23 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ):

концессионное соглашение;

19) в случае обращения лица, заключившего договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования, в отношении земельного участка, предназначенного для освоения территории в целях

строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования (подпункт 23.1 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ):

договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования;

20) в случае обращения юридического лица (некоммерческая организация, созданная субъектом Российской Федерации) для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования (в случаях, предусмотренных законом Республики Башкортостан) в отношении земельного участка, предназначенного для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (подпункт 23.1 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ):

договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

21) в случае обращения юридического лица, с которым заключен специальный инвестиционный контракт, в отношении земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной специальным инвестиционным контрактом (подпункт 23.2 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ):

специальный инвестиционный контракт;

22) в случае обращения лица, с которым заключено охотхозяйственное соглашение, в отношении земельного участка, необходимого для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства (подпункт 24 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ):

охотхозяйственное соглашение;

23) в случае обращения резидента зоны территориального развития, включенного в реестр резидентов зоны территориального развития, в отношении земельного участка в границах зоны территориального развития (подпункт 28 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ):

инвестиционная декларация, в составе которой представлен инвестиционный проект;

24) в случае обращения арендатора земельного участка, имеющего право на заключение нового договора аренды земельного участка (подпункт 32 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ):

документы, удостоверяющие (устанавливающие) права заявителя на испрашиваемый земельный участок, если право на такой земельный участок не зарегистрировано в ЕГРН.

Можно ли получить земельный участок в аренду посредством проведения торгов?

Да, возможно, согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ.

Проведение аукциона, а также образование земельного участка для предоставления его в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица.

Имеются ли преимущественные условия для заключения договора аренды земельного участка, без проведения торгов?

Земельные участки могут быть предоставлены в аренду без проведения торгов в случаях, установленных пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ. Иные случаи заключения договоров аренды земельных участков без проведения торгов не установлены.

Рассмотрение заявлений о предоставлении земельного участка осуществляется в порядке их поступления.

Регламентирующие документы:

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) (<https://base.garant.ru/>).