

Статья 6. Объекты земельных отношений

1. Объектами земельных отношений являются:

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.

2. Утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 22.07.2008 N 141-ФЗ.

3. Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Статья 27. Ограничения оборотоспособности земельных участков

1.оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

2. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

3. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается настоящим [Кодексом](#), федеральными законами.

4. Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

примечание.

Положения ст. 27 (в ред. ФЗ от 30.12.2020 N 505-ФЗ) [применяются](#) к населенным пунктам, сведения о границах которых внесены в ЕГРН.

1) государственными природными заповедниками и национальными парками, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом и Федеральным [законом](#) от 14 марта 1995 года N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";
(пп. 1 в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2020 N 505-ФЗ)

2) зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы (за исключением случаев, установленных федеральными законами);
(в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 [N 86-ФЗ](#), от 07.03.2005 [N 15-ФЗ](#), от 23.06.2014 [N 171-ФЗ](#), от 30.12.2015 [N 460-ФЗ](#))

3) зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды;
(в ред. Федерального [закона](#) от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

4) объектами организаций федеральной службы безопасности;

5) объектами организаций органов государственной охраны;

(в ред. Федерального [закона](#) от 08.12.2011 N 424-ФЗ)

6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

(пп. 8 в ред. Федерального [закона](#) от 29.06.2004 N 58-ФЗ)

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

5. Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

примечание.

Положения ст. 27 (в ред. ФЗ от 30.12.2020 N 505-ФЗ) [применяются](#) к населенным пунктам, сведения о границах которых внесены в ЕГРН.

1) в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в [пункте 4](#) настоящей статьи, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом и законодательством Российской Федерации об особо охраняемых природных территориях;

(в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2020 N 505-ФЗ)

2) из состава земель лесного фонда;

(пп. 2 в ред. Федерального [закона](#) от 04.12.2006 N 201-ФЗ)

3) в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

(пп. 3 в ред. Федерального [закона](#) от 03.06.2006 N 73-ФЗ)

4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;

(в ред. Федерального [закона](#) от 22.10.2014 N 315-ФЗ)

5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в [пункте 4](#) настоящей статьи;

6) не указанные в [пункте 4](#) настоящей статьи в границах закрытых административно-территориальных образований;

7) предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации (далее также - размещение) объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения;

(пп. 7 в ред. Федерального [закона](#) от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

8) утратил силу с 1 марта 2015 года. - Федеральный [закон](#) от 23.06.2014 N 171-ФЗ;

9) занятые объектами космической инфраструктуры;

10) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

11) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

12) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;

13) расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;

(пп. 13 введен Федеральным [законом](#) от 10.05.2007 N 69-ФЗ)

14) в первом поясе зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

(пп. 14 введен Федеральным [законом](#) от 19.06.2007 N 102-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 03.08.2018 [N 342-ФЗ](#), от 16.02.2022 [N 9-ФЗ](#))

6. Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным [законом](#) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Образование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется настоящим Кодексом и Федеральным [законом](#) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

(в ред. Федерального [закона](#) от 22.07.2008 N 141-ФЗ)

7. [Пункт 6](#) настоящей статьи не распространяется на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые или огородные земельные участки, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (в том числе индивидуального гаражного строительства), а также на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества. (в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 [N 354-ФЗ](#), от 29.07.2017 [N 217-ФЗ](#))

8. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным [кодексом](#) Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования. (п. 8 введен Федеральным [законом](#) от 03.06.2006 N 73-ФЗ, в ред. Федерального [закона](#) от 19.06.2007 N 102-ФЗ)

Статья 39.11. Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

(введена Федеральным [законом](#) от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

1. Решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

2. Запрещается объединение двух и более земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в один лот аукциона, если иное не предусмотрено федеральным законом.

3. Образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным [законом](#) "О государственной регистрации недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы); (в ред. Федерального [закона](#) от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной

законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений; (в ред. Федеральных законов от 29.07.2017 [N 217-ФЗ](#), от 30.12.2020 [N 494-ФЗ](#), от 01.07.2021 [N 276-ФЗ](#))

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

4. Проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица. В этом случае образование земельного участка и подготовка аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданином или юридическим лицом схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка.

Подготовка заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданином или юридическим лицом схемы расположения земельного участка не допускается в случае образования земельного участка из земель или земельных участков, расположенных в границах субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя или в границах населенных пунктов;

2) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка. При этом в данном заявлении указывается цель использования земельного участка;

примечание.

В 2022 году процедура, предусмотренная пп. 3 п. 4 ст. 39.11, осуществляется в срок не более 14 календарных дней ([Постановление](#) Правительства РФ от 09.04.2022 N 629).

3) проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, предусмотренных [пунктом 16 статьи 11.10](#) настоящего Кодекса и [подпунктами 5 - 9, 13 - 19 пункта 8](#) настоящей статьи, принятие и направление им заявителю в срок не более двух месяцев со дня поступления заявления об утверждении схемы расположения земельного участка решения о ее утверждении с приложением этой схемы или решения об отказе в ее утверждении при наличии хотя бы одного из указанных оснований. В решении об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка должны быть указаны все основания принятия такого решения.

В случае, если на момент поступления в уполномоченный орган заявления об утверждении схемы расположения земельного участка на рассмотрении такого органа находится представленная ранее другим лицом схема расположения земельного участка и местоположение земельных участков, образование которых предусмотрено этими схемами, частично или полностью совпадает, уполномоченный орган принимает решение о приостановлении рассмотрения поданного позднее заявления об утверждении схемы расположения земельного участка и направляет такое решение заявителю.

Рассмотрение поданного позднее заявления об утверждении схемы расположения земельного участка приостанавливается до принятия решения об утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка либо до принятия решения об отказе в утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка;

4) обеспечение заинтересованным лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной в соответствии с [подпунктом 3](#) настоящего пункта схемой расположения земельного участка;

5) осуществление государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена) на земельный участок, образование которого осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной в соответствии с [подпунктом 3](#) настоящего пункта схемой расположения земельного участка, на основании заявления заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица либо заявления кадастрового инженера, выполнившего кадастровые работы в целях образования земельного участка, без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа;
(пп. 5 в ред. Федерального [закона](#) от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

б) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка. В данном заявлении должна быть указана цель использования земельного участка;

7) обращение уполномоченного органа с заявлением о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на земельный участок, образованный в соответствии с проектом межевания территории или с утвержденной в соответствии с [подпунктом 3](#) настоящего пункта схемой расположения земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, и случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с [подпунктами 1, 5 - 19 пункта 8](#) настоящей статьи;
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2015 N 252-ФЗ)

8) получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной [законодательством](#) Российской Федерации о градостроительной деятельности, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с [подпунктами 1, 5 - 19 пункта 8](#) настоящей статьи;
(в ред. Федерального [закона](#) от 01.07.2021 N 276-ФЗ)

9) проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, предусмотренных [пунктом 8](#) настоящей статьи, и принятие им в срок не более чем два месяца со дня поступления соответствующего заявления решения о проведении аукциона либо решения об отказе в проведении аукциона при наличии хотя бы одного из указанных оснований.

5. Заявление об утверждении схемы расположения земельного участка, заявление о проведении аукциона подаются или направляются в уполномоченный орган заявителем по его выбору лично или посредством почтовой связи на бумажном носителе либо в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". [Порядок](#) и способы подачи указанных заявлений, если они подаются в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", и требования к их формату утверждаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

6. Уполномоченный орган при наличии в письменной форме согласия лица, обратившегося с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, вправе утвердить иной вариант схемы расположения земельного участка.

7. В случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на

право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со [статьей 39.18](#) настоящего Кодекса.

примечание.

До 01.01.2025 допускается отказ в аукционе по продаже или аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности по основаниям, установленным нормативными правовыми актами г. Москвы и ЗК РФ ([ФЗ](#) от 27.12.2019 N 455-ФЗ).

8. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального [закона](#) "О государственной регистрации недвижимости";
(в ред. Федерального [закона](#) от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;
(в ред. Федеральных законов от 29.07.2017 [N 217-ФЗ](#), от 30.12.2020 [N 494-ФЗ](#), от 01.07.2021 [N 276-ФЗ](#))

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

(пп. 5.1 введен Федеральным [законом](#) от 03.08.2018 N 342-ФЗ)

6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со [статьей 39.36](#) настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными

решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные [частью 11 статьи 55.32](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации;
(в ред. Федеральных законов от 03.08.2018 [N 340-ФЗ](#), от 03.08.2018 [N 341-ФЗ](#))

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со [статьей 39.36](#) настоящего Кодекса;

(в ред. Федерального [закона](#) от 03.08.2018 N 341-ФЗ)

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии;

(пп. 13 в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2020 N 494-ФЗ)

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

9. Аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 10](#) настоящей статьи.

10. Абзац утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 30.12.2020 N 494-ФЗ.

Участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном [пунктом 7 статьи 39.18](#) настоящего Кодекса, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные [частью 4 статьи 18](#) Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, в отношении которых не может оказываться поддержка в соответствии с [частью 3 статьи 14](#) указанного Федерального закона.

(абзац введен Федеральным [законом](#) от 03.07.2018 N 185-ФЗ)

11. Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

примечание.

П. 12 ст. 39.11 применяется с учетом особенностей, установленных ст. 9 Федерального закона от 01.04.2020 N 69-ФЗ ([Распоряжение](#) Правительства РФ от 21.09.2022 N 2724-р).

12. Начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"), или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

примечание.

П. 13 ст. 39.11 применяется с учетом особенностей, установленных ст. 9 Федерального закона от 01.04.2020 N 69-ФЗ ([Распоряжение](#) Правительства РФ от 21.09.2022 N 2724-р).

13. По результатам аукциона по продаже земельного участка определяется цена такого земельного участка.

14. Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным [законом](#) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

(в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2020 N 494-ФЗ)

15. Утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 30.12.2020 N 494-ФЗ.

16. По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Абзац утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 30.12.2020 N 494-ФЗ.

17. Если аукцион признан несостоявшимся и договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого земельного участка не заключен с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, или с единственным принявшим участие в аукционе его участником, начальная цена предмета повторного аукциона может быть определена ниже ранее установленной начальной цены предмета аукциона, но не более чем на тридцать процентов начальной цены предмета предыдущего аукциона.

18. Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг

аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

19. Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

20. Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

21. Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);

(в ред. Федеральных законов от 29.07.2017 [N 217-ФЗ](#), от 30.12.2020 [N 494-ФЗ](#), от 01.07.2021 [N 276-ФЗ](#))

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных [пунктами 8 и 9 статьи 39.8](#) настоящего Кодекса;

10) утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 30.12.2020 N 494-ФЗ;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные [частью 4 статьи 18](#) Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами; (пп. 11 введен Федеральным [законом](#) от 03.07.2018 N 185-ФЗ)

12) об обязанности по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых

принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

(пп. 12 введен Федеральным [законом](#) от 03.08.2018 N 340-ФЗ)

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

(пп. 13 введен Федеральным [законом](#) от 03.08.2018 N 340-ФЗ)

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

(пп. 14 введен Федеральным [законом](#) от 03.08.2018 N 340-ФЗ)

22. Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

23. Утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 30.12.2020 N 494-ФЗ.

24. Уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных [пунктом 8](#) настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

примечание.

Ст. 39.12 применяется с учетом особенностей, установленных ст. 9 Федерального закона от 01.04.2020 N 69-ФЗ ([Распоряжение](#) Правительства РФ от 21.09.2022 N 2724-р).

Статья 39.22. Условия договора мены земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности

1. Здания, сооружения, расположенные на земельных участках, являющихся предметом договора мены, также должны быть предметом этого договора мены.

2. В случае, если земельный участок и расположенные на нем объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктур находятся в частной собственности одного лица, договор мены может предусматривать безвозмездную передачу в государственную или муниципальную собственность указанных объектов.

3. Различие видов разрешенного использования земельных участков не является препятствием для заключения договора мены таких земельных участков.

4. При заключении договора мены земельных участков в соответствии с настоящей статьей земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества, за исключением объектов недвижимого имущества, передаваемых безвозмездно в государственную или муниципальную собственность, подлежат обязательной оценке для

установления их рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

5. При заключении договора мены земельных участков в соответствии с настоящей статьей цена обмениваемых земельных участков, в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества (за исключением объектов недвижимого имущества, передаваемых безвозмездно в государственную или муниципальную собственность), должна быть равнозначной, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 6](#) настоящей статьи.

6. В случае изъятия земельного участка, находящегося в частной собственности, для государственных или муниципальных нужд с согласия собственника такого земельного участка по договору мены ему может быть передан в собственность земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и цена которого ниже выкупной цены изымаемого земельного участка. В этом случае собственнику, у которого изымается земельный участок, возмещается указанная разница в срок, не превышающий трех месяцев со дня перехода права собственности на изъятый земельный участок.

Статья 39.46. Плата за публичный сервитут

(введена Федеральным [законом](#) от 03.08.2018 N 341-ФЗ)

1. Владелец публичного сервитута обязан вносить плату за публичный сервитут, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

2. Плата за публичный сервитут может устанавливаться в виде единовременного платежа или периодических платежей, если иное не установлено настоящей статьей. Плата за публичный сервитут, установленный в отношении земельных участков и (или) земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не обремененных правами третьих лиц, вносится владельцем публичного сервитута единовременным платежом не позднее шести месяцев со дня принятия решения об установлении публичного сервитута.

3. Плата за публичный сервитут рассчитывается пропорционально площади земельного участка и (или) земель в установленных границах публичного сервитута.

4. Плата за публичный сервитут в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и не обремененного правами третьих лиц, устанавливается в размере 0,01 процента кадастровой стоимости такого земельного участка за каждый год использования этого земельного участка. При этом плата за публичный сервитут, установленный на три года и более, не может быть менее чем 0,1 процента кадастровой стоимости земельного участка, обремененного сервитутом, за весь срок сервитута.

5. Если в отношении земельных участков и (или) земель кадастровая стоимость не определена, размер платы за публичный сервитут рассчитывается в соответствии с [пунктами 3](#) и [4](#) настоящей статьи исходя из среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков по муниципальному району (городскому округу), муниципальному образованию в составе города федерального значения.

(в ред. Федерального [закона](#) от 31.07.2020 N 269-ФЗ)

6. Безвозмездным является публичный сервитут, установленный:

1) в целях, предусмотренных [подпунктом 3 статьи 39.37](#) настоящего Кодекса;

2) в целях, предусмотренных [подпунктом 4 статьи 39.37](#) настоящего Кодекса, в случае установления публичного сервитута в отношении земельных участков и (или) земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не обремененных правами третьих лиц;

3) в отношении земельного участка, правообладатель которого является стороной договора о подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения, в целях исполнения которого установлен публичный сервитут.

7. Плата за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам, определяется в соответствии с Федеральным [законом](#) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и [методическими рекомендациями](#), утверждаемыми федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. Размер такой платы определяется на дату, предшествующую не более чем на тридцать дней дате направления правообладателю земельного участка соглашения об осуществлении публичного сервитута.

8. Плата за публичный сервитут вносится правообладателю земельного участка, с которым заключено соглашение об осуществлении публичного сервитута, или в депозит нотариуса в случаях, предусмотренных [пунктами 11](#) и [13 статьи 39.47](#) настоящего Кодекса. Плата за публичный сервитут вносится в депозит нотариуса единовременным платежом.

9. В случае досрочного прекращения публичного сервитута внесенная за него плата не подлежит возврату, за исключением случаев, предусмотренных соглашением об осуществлении публичного сервитута.

10. В счет платы за публичный сервитут не засчитываются и возмещаются независимо от такой платы:

1) убытки, причиненные невозможностью исполнения правообладателем земельного участка обязательств перед третьими лицами;

2) иные убытки, причиненные правообладателю земельного участка в результате деятельности, осуществляемой обладателем публичного сервитута на земельном участке, включая убытки, причиненные повреждением имущества (в том числе вследствие аварии или в связи с предотвращением аварии).

11. Убытки, указанные в [пункте 10](#) настоящей статьи, возмещаются правообладателю земельного участка обладателем публичного сервитута в течение тридцати дней со дня обращения правообладателя земельного участка с требованием об их возмещении.

12. [Случаи](#) и правила учета платы за публичный сервитут при возмещении убытков, причиненных в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории в результате осуществления деятельности, для обеспечения которой установлен публичный сервитут, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 54.1. Порядок отчуждения земельного участка, находящегося в частной собственности, в случае его изъятия в связи с неиспользованием такого земельного участка по целевому назначению или использованием такого земельного участка с нарушением законодательства Российской Федерации

(введена Федеральным [законом](#) от 03.08.2018 N 340-ФЗ)

1. Отчуждение земельного участка, находящегося в частной собственности, в случае его изъятия в связи с неиспользованием такого земельного участка по целевому назначению или использованием такого земельного участка с нарушением законодательства Российской Федерации осуществляется путем продажи такого земельного участка с публичных торгов в соответствии с гражданским законодательством с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

2. В случае, если на земельном участке, находящемся в частной собственности, наряду с самовольной постройкой, в отношении которой не были выполнены обязанности,

предусмотренные [частью 11 статьи 55.32](#) Градостроительного [кодекса](#) Российской Федерации, лицом, на которого были возложены такие обязанности, в сроки, установленные решением о сносе самовольной постройки либо решением о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, расположены иные здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, орган местного самоуправления обеспечивает раздел исходного земельного участка в целях образования земельного участка, на котором расположена только самовольная постройка, при условии, что такой раздел возможно осуществить без нарушения требований к образуемым или измененным земельным участкам. В случае, если такой раздел невозможно осуществить без нарушения требований к образуемым или измененным земельным участкам, отчуждение этого земельного участка путем его продажи с публичных торгов не допускается.

3. В течение шести месяцев со дня вступления в законную силу решения суда об изъятии земельного участка в связи с неиспользованием его по целевому назначению или использованием его с нарушением законодательства Российской Федерации и о его продаже с публичных торгов орган местного самоуправления городского округа, городского поселения по месту нахождения земельного участка или в случае нахождения земельного участка в границах сельского поселения или на межселенной территории орган местного самоуправления муниципального района в отношении земельного участка обеспечивает при необходимости образование нового земельного участка, проведение кадастровых работ, а также проводит публичные торги по его продаже.

4. Начальной ценой изъятых земельного участка на публичных торгах является рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным [законом](#) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". В случае, если принято решение об изъятии земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка, начальная цена изъятых земельного участка определяется с учетом исключения из нее расходов на снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями. В этом случае расходы на снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями также определяются в соответствии с Федеральным [законом](#) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

5. В случае, если принято решение об изъятии земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка, и расходы на снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями, а также затраты на подготовку и проведение публичных торгов превышают рыночную стоимость земельного участка, начальная цена земельного участка устанавливается равной одному рублю.

6. В случае, если публичные торги по продаже земельного участка признаны несостоявшимися, не позднее чем через два месяца после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 5](#) настоящей статьи. Начальная цена земельного участка снижается на 20 процентов начальной цены земельного участка на публичных торгах, признанных несостоявшимися.

7. Средства, вырученные от продажи земельного участка с публичных торгов, выплачиваются бывшему собственнику земельного участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов, в том числе расходов на проведение кадастровых работ, работ по оценке рыночной стоимости земельного участка.

8. Лицо, которое приобрело по результатам публичных торгов земельный участок, на котором расположена самовольная постройка, в отношении которой принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, обязано в срок, установленный условиями публичных торгов, но не превышающий срока, установленного [пунктом 9](#) настоящей статьи, исполнить обязательства по сносу самовольной постройки

или по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае нахождения такой постройки на межселенной территории в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки и по приведению ее в соответствие с установленными требованиями за свой счет и (или) с привлечением средств других лиц. При переходе прав на этот земельный участок такая обязанность переходит к новому собственнику земельного участка.

9. Срок, устанавливаемый для исполнения обязательств по сносу самовольной постройки или представлению в орган местного самоуправления, указанный в [пункте 8](#) настоящей статьи, утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями, не может составлять более чем двенадцать месяцев, а для исполнения обязательства по приведению самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями - более чем три года.

10. Земельный участок, на котором расположена самовольная постройка и в отношении которого имеется вступившее в законную силу решение суда об изъятии земельного участка в связи с его использованием с нарушением законодательства Российской Федерации, подлежит передаче в собственность муниципального образования, орган местного самоуправления которого обеспечивал проведение публичных торгов по продаже такого земельного участка, в следующих случаях:

1) публичные торги по продаже земельного участка, указанного в [пункте 1](#) настоящей статьи, на условиях, предусмотренных [пунктом 5](#) настоящей статьи, признаны несостоявшимися;

2) публичные торги по продаже земельного участка, указанного в [пункте 1](#) настоящей статьи, неоднократно признаны несостоявшимися, и сумма затрат на подготовку и проведение публичных торгов превысила начальную цену земельного участка.

11. В случае выявления фактов эксплуатации самовольной постройки, расположенной на земельном участке, который был изъят у собственника путем продажи с публичных торгов, по решению суда договор купли-продажи подлежит расторжению, а земельный участок - передаче в муниципальную собственность по правилам [статьи 238](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

12. В случаях, предусмотренных [пунктами 10](#) и [11](#) настоящей статьи, какое-либо возмещение правообладателю земельного участка в связи с изъятием земельного участка или расторжением договора купли-продажи не осуществляется.

13. Особенности отчуждения земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в связи с их неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением требований законодательства Российской Федерации устанавливаются Федеральным [законом](#) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Статья 56.8. Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд (далее также - размер возмещения), рыночная стоимость земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков, определяются в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29 июля 1998 года N

135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.

В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

2.1. В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется перенос инженерных сооружений, в размер возмещения не включается рыночная стоимость указанных сооружений. В этом случае при определении размера возмещения в него включаются:

1) стоимость работ по реконструкции инженерных сооружений и расходы, связанные с размещением таких сооружений (в том числе плата за сервитут, публичный сервитут), за исключением случая выполнения работ по реконструкции инженерных сооружений за счет лица, на основании ходатайства которого принято решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

2) иные убытки, предусмотренные настоящей статьей.

(п. 2.1 введен Федеральным [законом](#) от 03.08.2018 N 341-ФЗ)

3. При определении размера возмещения при изъятии земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, рыночная стоимость подлежащих прекращению прав на такие земельные участки устанавливается с учетом следующих особенностей:

1) в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным юридическому лицу, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока - на сорок девять лет;

2) в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения земельным участком, предоставленным гражданину или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность изымаемого земельного участка организации, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка;

3) в случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка до истечения срока действия указанных договоров.

4. В целях определения размера возмещения за изымаемый земельный участок, который подлежит образованию, рыночная стоимость такого земельного участка, находящегося в частной собственности (рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на такой земельный участок), определяется как разница между рыночной стоимостью исходного земельного участка (рыночной стоимостью прекращаемых прав на

исходный земельный участок) и рыночной стоимостью земельного участка, сохраняющегося у правообладателя (рыночной стоимостью сохраняющихся прав).

5. В целях определения размера возмещения рыночная стоимость земельного участка, право частной собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка.

В случае, если до указанного дня разрешенное использование земельного участка изменено для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется изъятие, рыночная стоимость земельного участка или рыночная стоимость прекращаемых прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования, установленного до указанного изменения.

Планируемое изъятие земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества не учитывается при определении размера возмещения.

6. В случае, если в результате изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества у правообладателей изымаемой недвижимости возникают убытки в связи с невозможностью исполнения ими обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, правообладатели изымаемой недвижимости обязаны представить лицу, выполняющему работы по оценке изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества или оценке прекращаемых прав и размера убытков, причиняемых таким изъятием, документы, подтверждающие возникновение у правообладателей изымаемой недвижимости убытков в связи с невозможностью исполнения указанных обязательств.

7. Размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости.

8. При определении размера возмещения не подлежат учету:

1) объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемом земельном участке, и неотделимые улучшения данных объектов (в том числе в результате реконструкции), произведенные вопреки его разрешенному использованию, а также вопреки условиям договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком;

2) неотделимые улучшения земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, произведенные после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением неотделимых улучшений, произведенных в целях обеспечения безопасности такого недвижимого имущества в процессе его использования (эксплуатации), предотвращения пожаров, аварий, стихийных бедствий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, либо в целях устранения их последствий, а также в результате реконструкции на основании выданного до указанного уведомления разрешения на строительство;

3) объекты недвижимого имущества, строительство которых осуществлено после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, если это строительство осуществлялось на основании ранее выданного разрешения на строительство;

4) объекты недвижимого имущества, для строительства которых не требуется выдача разрешения на строительство и строительство которых начато после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии;

5) сделки, заключенные правообладателем изымаемой недвижимости после его уведомления о принятом решении об изъятии, если данные сделки влекут за собой увеличение размера убытков, подлежащих включению в размер возмещения за изымаемый земельный участок.

9. Размер возмещения за принадлежащий нескольким лицам на праве общей собственности изымаемый земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества определяется пропорционально долям в праве общей собственности на такое имущество.

10. Отчет об оценке, составленный в целях определения размера возмещения, рыночной стоимости земельного участка, предоставляемого в собственность взамен изымаемого, или рыночной стоимости права, на котором предоставляется земельный участок взамен изымаемого, действителен вплоть до подписания в соответствии со [статьей 56.9](#) настоящего Кодекса соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо до решения суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Статья 65. Платность использования земли

Перспективы и риски арбитражных споров и споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 65 ЗК РФ

Арбитражные споры:

- [Арендатор хочет признать недействительным уведомление об изменении договора в части арендной платы](#)
- [Арендодатель хочет взыскать плату за пользование арендатором земельным участком](#)
- [Арендодатель хочет взыскать неосновательное обогащение в размере арендной платы за пользование земельным участком площадью больше арендованной](#)
- [Арендодатель хочет взыскать неосновательное обогащение в размере арендной платы за бездоговорное пользование земельным участком](#)
- [Арендатор хочет изменить договор в связи с существенным, по его мнению, изменением обстоятельств](#)

См. все ситуации, связанные со ст. 65 ЗК РФ

Споры в суде общей юрисдикции:

- [Административный истец хочет установить кадастровую стоимость недвижимости в размере, равном ее рыночной стоимости](#)
- [Арендодатель хочет взыскать с собственника недвижимости плату за бездоговорное пользование земельным участком](#)
- [Арендодатель хочет взыскать задолженность по договору аренды земельного участка](#)

См. все ситуации, связанные со ст. 65 ЗК РФ

1. Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость), арендная плата, а также иная плата, предусмотренная настоящим [Кодексом](#).

(в ред. Федерального [закона](#) от 05.04.2021 N 79-ФЗ)

2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается [законодательством](#) Российской Федерации о налогах и сборах.

3. Утратил силу с 1 марта 2015 года. - Федеральный [закон](#) от 23.06.2014 N 171-ФЗ.

4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

5. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного

участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

(в ред. Федерального [закона](#) от 22.07.2008 N 141-ФЗ)

Статья 66. Оценка земли

1. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным [законом](#) об оценочной деятельности.

2. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка.

(в ред. Федерального [закона](#) от 31.07.2020 N 269-ФЗ)

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), муниципальному образованию в составе города федерального значения.

(абзац введен Федеральным [законом](#) от 21.07.2005 N 111-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 31.07.2020 N 269-ФЗ)

3. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации о государственной кадастровой оценке.

(в ред. Федеральных законов от 22.07.2010 [N 167-ФЗ](#), от 31.07.2020 [N 269-ФЗ](#))