

Добрый день.

По Вашему вопросу о возможности использования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности могу сказать. Существующую детскую/спортивную площадку, озеленение/внутриквартальные дороги, в случае их передачи в городскую собственность использовать по иному назначению практически невозможно. Я много лет занимаюсь вопросами градостроительной деятельности, согласованиями с гос.органами и по опыту, согласовать какое-либо строительство с государством- та еще задача. Все процедуры - через аукцион!

Ниже выписка из Закона:

1. Как предоставить государственный или муниципальный земельный участок в аренду для строительства.

С 1 марта 2015 г. аренда стала основным правом, на котором государственную и муниципальную землю предоставляют для строительства ([п. 1 ст. 35](#) Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ).

Как правило, чтобы предоставить участок в аренду, нужно провести аукцион. Но в некоторых случаях можно обойтись без него. Например, при предоставлении участка юрлицу в соответствии с указом или распоряжением Президента РФ ([п. п. 1, 2 ст. 39.6](#) ЗК РФ).

При этом срок аренды можно установить лишь в пределах, разрешенных законом.

В 2023 г. Правительство РФ вправе установить особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе дополнительно определить случаи, когда такие участки предоставляются без проведения торгов, и сократить сроки их предоставления ([п. 1 ч. 1 ст. 8](#) Федерального закона от 14.03.2022 N 58-ФЗ).

1.1. На каких основаниях предоставляют государственный или муниципальный земельный участок в аренду под строительство

Общее основание - протокол об итогах аукциона ([п. 15 ст. 39.12](#) ЗК РФ). Это первое и главное основание, по которому можно сдать в аренду под строительство государственный или муниципальный земельный участок.

Специальными основаниями, позволяющими заключить договор аренды земельного участка под строительство без аукциона, являются, в частности ([п. 2 ст. 39.6](#) ЗК РФ):

- указ или распоряжение Президента РФ;
- распоряжение Правительства РФ при масштабных инвестиционных проектах;
- распоряжение высшего должностного лица субъекта РФ;
- обязательство нового застройщика достроить дом по долевому строительству;
- международный договор;
- образование земельного участка при разделе участка, который арендован для комплексного развития территории;
- договор ДДУ в случаях, предусмотренных [Законом](#) об участии в долевом строительстве; (**как раз рассматриваемый Вами случай, когда собственники квартир дома, построенного в рамках ДДУ имеют право оформить общедолевою собственность**)
- право собственности лица, которое хочет взять участок в аренду, на здание на этом участке;
- право собственности на объект незавершенного строительства. В этом случае участок предоставляется однократно на три года;
- договор о комплексном развитии территории;
- концессионное соглашение (соглашение о государственно-частном партнерстве, соглашение о муниципально-частном партнерстве);
- договор об освоении территории для строительства наемного дома;
- [специальный инвестиционный контракт](#);
- инвестиционный проект в [зоне территориального развития](#);
- включение связанных с земельным участком объектов капстроительства в программу деятельности публично-правовой компании ["Единый заказчик в сфере строительства"](#) на текущий год и плановый период в соответствии с Федеральным законом от 22.12.2020 N 435-ФЗ.

Самое главное: Без аукциона провести процедуру невозможно. Аукцион- публичная процедура. Если вдруг он будет проводиться, то его сразу можно/нужно оспорить, поскольку существующее благоустройство сделано по Проекту и по нормам (доступности, процент озеленения, стояночных мест, детских и игровых зон и т.д.) и их изменение будет являться нарушением прав жителей. Проводится аукцион всегда, когда нет оснований сдать участок в аренду без него. Если заключить договор аренды земельного участка без

проведения обязательного аукциона, то такой договор может быть признан недействительным ([ст. 168](#) ГК РФ). Последствия, в частности, таковы: арендатор возвращает участок государству (муниципалитету), а последнее перестает получать арендную плату.

Также аренда земельного участка без обязательного аукциона считается ограничением конкуренции. ФАС России в таких случаях выдает предписание об устранении нарушений и (или) налагает на ответственных должностных лиц штраф по [ст. 14.9](#) КоАП РФ.

Рюткинен Юлия Сергеевна
30.03.2023