



## **ЮЖНО-РОССИЙСКАЯ ПАРЛАМЕНТСКАЯ АССОЦИАЦИЯ**

### **РЕШЕНИЕ**

19 сентября 2025 года

г. Волгоград

№ 38

**Об обращении Южно-Российской Парламентской Ассоциации в Правительство Российской Федерации по вопросу установления порядка и условий предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду с расположенными на них объектами капитального строительства, находящимися в государственной или муниципальной собственности, признанными аварийными и подлежащими сносу (внесено Законодательным Собранием города Севастополя)**

XLIII Конференция Южно-Российской Парламентской Ассоциации  
**РЕШИЛА:**

1. Принять обращение Южно-Российской Парламентской Ассоциации в Правительство Российской Федерации по вопросу установления порядка и условий предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду с расположенными на них объектами капитального строительства, находящимися в государственной или муниципальной собственности, признанными аварийными и подлежащими сносу (прилагается).

2. Направить настоящее решение в Правительство Российской Федерации.

Председатель Южно-Российской  
Парламентской Ассоциации

А.И. Блошкин

## Приложение

к решению XLIII Конференции  
Южно-Российской  
Парламентской Ассоциации

от 19.09.2025 № 38

### О Б Р А Щ Е Н И Е

**Южно-Российской Парламентской Ассоциации в Правительство Российской Федерации по вопросу установления порядка и условий предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду с расположенными на них объектами капитального строительства, находящимися в государственной или муниципальной собственности, признанными аварийными и подлежащими сносу**

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду, особенности такого договора аренды установлены Земельным кодексом Российской Федерации.

Так, в частности, в соответствии пунктом 2 статьи 39<sup>6</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельных участков для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством Российской Федерации или законами субъектов Российской Федерации.

В соответствии с подпунктами 4 и 5 статьи 39<sup>16</sup> Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, если:

1) на указанном в заявлении о предоставлении земельного участка 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<sup>36</sup> Земельного кодекса

Российской Федерации, либо с заявлением о предоставлении земельного участка обратился собственник этих здания, сооружения, помещений в них, этого объекта незавершенного строительства, а также случаев, если подано заявление о предоставлении земельного участка и 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<sup>32</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) на указанном в заявлении о предоставлении земельного участка земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, 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<sup>36</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, либо с заявлением о предоставлении земельного участка обратился правообладатель этих здания, сооружения, помещений в них, этого объекта незавершенного строительства.

Пунктом 7<sup>1</sup> статьи 39<sup>8</sup> Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что в случае, если на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленными федеральными законами, договор аренды, заключаемый в отношении такого земельного участка, должен предусматривать обязательство арендатора за свой счет и (или) с привлечением средств других лиц осуществить снос самовольной постройки в срок, не превышающий двенадцати месяцев, если было принято решение о сносе самовольной постройки, а если было принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, – обязательство арендатора осуществить снос самовольной постройки или представить в орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденную проектную документацию по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок,

не превышающий двенадцати месяцев, и осуществить последующее приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий трех лет.

При этом нормы земельного законодательства не содержат положений, регулирующих возможность предоставления в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с расположенными на таком участке зданием, сооружением, объектом незавершенного строительства, находящимися в государственной или муниципальной собственности, признанными аварийными и подлежащими сносу (не являющимися многоквартирным домом, признанным аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

Снос объектов капитального строительства, признанных аварийными, предполагает значительные финансовые затраты из бюджета, а также длительную процедуру.

С целью последующей реализации инвестиционных проектов на таких земельных участках потенциальные арендаторы (инвесторы) зачастую готовы брать на себя расходы по демонтажу расположенных на них объектов.

Учитывая изложенное, Южно-Российская Парламентская Ассоциация просит рассмотреть вопрос об установлении порядка и условий предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду с расположенными на таких земельных участках объектами капитального строительства (в том числе объектами незавершенного строительства), находящимися в государственной или муниципальной собственности, признанными аварийными и подлежащими сносу, с возложением на арендатора (инвестора) расходов по демонтажу таких объектов.