

## Как получить земельный участок под индивидуальное жилищное строительство?

Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) могут быть предоставлены бесплатно в собственность льготным категориям граждан, в безвозмездное пользование - в случаях, установленных региональным законодательством. За плату земельные участки под ИЖС предоставляются путем продажи или передачи в аренду, без проведения торгов.

### 1. Бесплатное предоставление земельных участков под ИЖС

Земельные участки под ИЖС могут быть предоставлены определенным категориям граждан бесплатно в установленных законодательством случаях ([пп. 7 п. 1 ст. 1 ЗК РФ](#)).

#### 1.1. Случаи предоставления земельных участков под ИЖС в собственность

На бесплатное предоставление в собственность земельных участков под ИЖС могут рассчитывать определенные категории граждан, в частности:

1. Граждане, имеющие трех и более детей.

Случаи и порядок предоставления земельных участков указанным лицам устанавливаются законодательством субъектов РФ ([пп. 6 ст. 39.5 ЗК РФ](#)).

Так, в Московской области земельные участки для ИЖС предоставляются многодетным семьям в собственность при соблюдении ряда условий. В частности, на дату подачи заявления о постановке на учет у членов многодетной семьи отсутствуют в собственности жилые дома (строения) на территории МО, родители, с которыми совместно проживают трое и более детей, имеют место жительства на территории МО не менее пяти лет, трое и более детей имеют место жительства на территории МО ([ст. 1, ч. 3 ст. 3 Закона Московской области от 01.06.2011 N 73/2011-ОЗ](#)).

2. Герои Советского Союза, Герои РФ и полные кавалеры ордена Славы.

Граждане, относящиеся к данной категории, имеют право на внеочередное предоставление в собственность бесплатно, без проведения торгов земельного участка для ИЖС размером не менее чем 20 соток в границах городских населенных пунктов и 40 соток в границах сельских населенных пунктов и на землях иных категорий (п. 4 ст. 5 Закона от 15.01.1993 N 4301-1).

3. Герои Соцтруда, Герои Труда РФ и полные кавалеры ордена Трудовой Славы.

Указанные лица имеют право на получение в собственность бесплатно, без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для ИЖС в соответствии с предельными размерами, установленными законодательством, но не менее чем 8 соток в городах и поселках городского типа и 25 соток в сельской местности (ч. 1 ст. 1.1, ч. 4 ст. 3 Закона от 09.01.1997 N 5-ФЗ).

4. Инвалиды.

Право на первоочередное получение земельных участков под ИЖС в аренду без проведения торгов имеют инвалиды и семьи, имеющие в своем составе инвалидов (пп. 14 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ; ч. 16 ст. 17 Закона от 24.11.1995 N 181-ФЗ).

Возможность предоставления указанной категории граждан земельных участков под ИЖС в собственность бесплатно может быть предусмотрена законом субъекта РФ (пп. 7 ст. 39.5 ЗК РФ; Обзор вопросов, утв. Минэкономразвития России).

5. Военнослужащие.

Право на получение земельных участков под ИЖС имеют следующие военнослужащие (п. п. 1, 12 ст. 15 Закона от 27.05.1998 N 76-ФЗ):

- проходящие службу по контракту;
- отслужившие не менее 10 лет и уволенные по достижении предельного возраста, по состоянию здоровья либо в связи с организационно-штатными мероприятиями;
- проходящие службу за пределами РФ, в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях.

Органы местного самоуправления вправе выделять земельные участки указанным гражданам в первоочередном порядке.

Кроме того, отдельным категориям граждан могут быть бесплатно предоставлены в собственность земельные участки в случаях,

предусмотренных региональным законодательством ([пп. 7 ст. 39.5 ЗК РФ](#)).

## **1.2. Случаи предоставления земельных участков под ИЖС в безвозмездное пользование**

Получение гражданами земельных участков для ИЖС на праве безвозмездного пользования может быть предусмотрено в муниципальных образованиях, определенных региональным законодательством ([пп. 6 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ](#)).

Аналогичная возможность может быть предоставлена гражданам, работающим по основному месту работы в соответствующих муниципальных образованиях по профессиям, специальностям, которые установлены региональным законодательством. Законом субъекта РФ может быть предусмотрено, что такие граждане должны состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или иметь основания для постановки на такой учет, а также требование об отсутствии у них права собственности на иные земельные участки, предоставленные для ИЖС или ведения личного подсобного хозяйства в соответствующем муниципальном образовании ([пп. 7 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ](#)).

Например, в некоторых муниципальных образованиях Московской области земельные участки под ИЖС предоставляются в безвозмездное пользование врачам определенных специальностей, работающим по основному месту работы на полной ставке в государственных учреждениях здравоохранения Московской области этих муниципальных образований, за исключением, лиц, получивших государственную поддержку в рамках подпрограммы "Социальная ипотека" или получивших земельный участок площадью 0,06 га и более из государственной или муниципальной собственности в безвозмездное пользование или в собственность бесплатно с видом разрешенного использования, предусматривающим размещение жилого дома ([ст. ст. 1, 2, 3 Закона Московской области от 08.07.2021 N 144/2021-ОЗ](#)).

По указанным основаниям земельные участки предоставляются не более чем на шесть лет. По истечении пяти лет со дня предоставления земельного участка в безвозмездное пользование его могут бесплатно предоставить в собственность при условии использования участка в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием (во втором случае также при условии использования участка в соответствии с его целевым назначением и работы по основному месту работы в муниципальном образовании по определенной профессии, специальности) ([пп. 4, 5 ст. 39.5, пп. 6, 7 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ](#)).

## **2. Предоставление земельных участков под ИЖС за плату (аренда, продажа)**

По общему правилу продажа или предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов (п. 1 ст. 39.3, п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ).

Однако в установленных законом случаях для земельных участков под ИЖС предусмотрены исключения.

Так, в частности, без проведения торгов осуществляется продажа или предоставление в аренду земельных участков для ИЖС гражданам, которые ранее в установленном порядке подали в уполномоченный орган (например, местную администрацию) заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для ИЖС (при отсутствии иных лиц, имеющих намерение приобрести указанный участок) (пп. 10 п. 2 ст. 39.3, пп. 15 п. 2 ст. 39.6, ст. 39.18 ЗК РФ).

При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость (п. 3 ст. 39.4 ЗК РФ).

Срок аренды земельного участка, предоставленного гражданину для ИЖС, по общему правилу составляет 20 лет (пп. 3 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ).

### **3. Порядок предоставления земельных участков под ИЖС**

Порядок предоставления земельных участков по вышеуказанным основаниям (как бесплатно, так и за плату) устанавливается в том числе местными нормативно-правовыми актами.

По общему правилу для получения (приобретения) земельного участка под ИЖС граждане, относящиеся к одной из перечисленных выше категорий, обращаются с заявлением и пакетом необходимых документов (к которым относятся, в частности, документы, подтверждающие право на получение земельного участка под ИЖС на льготных основаниях) в уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления (например, местную администрацию). Соответствующим нормативно-правовым актом может быть предусмотрена подача заявления через МФЦ, Портал госуслуг или посредством почтового отправления.

По итогам рассмотрения заявления уполномоченным органом выносится решение о предоставлении земельного участка под ИЖС или об отказе в его предоставлении.

Сроки рассмотрения заявления зависят от права, на котором испрашивается земельный участок (п. п. 1.2, 1.3.1, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7 Административного

регламента, утв. Постановлением администрации городского округа Королев МО от 15.08.2012 N 1412; п. п. 3, 11, 12, 14, 18, 25 Административного регламента, утв. Постановлением главы г. Подольска МО от 08.04.2014 N 503-п; п. п. 2.1, 2.2, 2.3, 5.1, 6.1, 8, 12.1, 12.3 Административного регламента, утв. Постановлением главы городского округа Электрогорск МО от 19.11.2015 N 793; п. п. 1.4, 2.1, 4.1, 5.1, 5.2, 8.1, 10.1 Административного регламента, утв. Распоряжением Минмособлимущества от 31.05.2021 N 15BP-883; п. п. 1.2, 2.2, 3.1, 4.1, 4.2, 6.1, 8.1 Административного регламента, утв. Распоряжением Минмособлимущества от 27.07.2022 N 15BP-1478; **Порядок**, утв. Постановлением администрации городского округа Балашиха МО от 24.12.2021 N 1193-ПА).