



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,  
ГСП-3, А-47, 125993  
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65  
E-mail: mineconom@economy.gov.ru  
<http://www.economy.gov.ru>

17.05.2013 № ДЗи-1294

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Руководителю Аппарата  
Общероссийской негосударственной  
некоммерческой организации  
«Национальное объединение  
саморегулируемых организаций,  
основанных на членстве лиц,  
осуществляющих строительство»

И.В. Пономареву

ул. Малая Грузинская, д. 3,  
Москва, 123242

О рассмотрении обращения

На исх. от 17 апреля 2013 г. № 02-677/13

НОСТРОЙ  
  
№01-1902/13  
от 03.06.13

Уважаемый г-н Пономарев!

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел Ваше обращение по вопросу разъяснении порядка установления цены выкупа земельных участков при продаже права аренды под комплексное освоение земельных участков, правомерности изменения цены выкупа земельных участков после проведения торгов и утверждения их итогов и в пределах компетенции сообщает.

Статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) определяется порядок приобретения находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка, в соответствии с которым предметом торгов может быть, в том числе, право на заключение договора аренды земельного участка, а продавцом права на заключение договора аренды земельного участка выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 Земельного кодекса. При этом собственник земельного участка определяет форму проведения торгов (конкурсов, аукционов), начальную

цену предмета торгов (конкурсов, аукционов) и сумму задатка.

В соответствии с пунктом 3 статьи 38.2 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства в числе прочих сведений должно содержать:

цену выкупа земельных участков, указанных в пункте 5 статьи 30.2 Земельного кодекса и предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади;

начальную цену предмета аукциона (начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства);

размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на единицу площади и порядок ее изменения.

Лицо, которое подало заявку для участия на торгах, не вправе отвергать определенные продавцом условия выкупа права на заключение договора аренды земельного участка и предлагать свои условия. Это лицо может или участвовать в торгах на предложенных условиях или отказаться от участия в них.

Пунктом 27 статьи 38.1 Земельного кодекса установлено, что в случае признания аукциона не состоявшимся по той причине, что в аукционе участвовали менее двух участников, единственный участник аукциона не позднее чем через десять дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводился аукцион, обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.

Исключительное право арендатора земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и

государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка, приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду предусмотрено пунктом 5 статьи 30.2 Земельного кодекса.

С учетом того, что арендованный земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть выставлен на торги, преимущественное право арендатора земельного участка на его покупку фактически является исключительным правом и может быть реализовано в порядке, предусмотренном заключенным договором аренды. Что касается порядка определения цены выкупа земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения, данный порядок на федеральном уровне не установлен. Вместе с тем указанный порядок может быть установлен законом субъекта Российской Федерации с учетом того, что данный вопрос является предметом совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

В случае отсутствия регулирования данного вопроса в законах, орган местного самоуправления как организатор конкурса вправе самостоятельно определить выкупную цену земельного участка с учетом рыночного спроса на данный земельный участок и затрат на его освоение.

Изменение цены выкупа земельного участка, право аренды которого приобретено на торгах, является односторонним изменением существенных условий договора, что не допустимо (статья 451 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Заместитель директора  
Департамента недвижимости

М.В. Бочаров