

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.gov.ru>

**03.03.2023 11-00437/23**

№ \_\_\_\_\_

на № 1-30/1647 от 03.02.2023

Министерство земельных  
и имущественных отношений  
Республики Татарстан

[mzio@tatar.ru](mailto:mzio@tatar.ru)

О рассмотрении обращения

Управление нормативно-правового регулирования в сфере земельных отношений и гражданского оборота недвижимости Росреестра рассмотрело в рамках компетенции обращение Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан относительно предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства и осуществления крестьянским фермерским хозяйством его деятельности сообщает.

Согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное, имеющее силу закона разъяснение (толкование) федерального закона, должно осуществляться равно как и принятие, подписание и обнародование актов законодательного органа, то есть с обязательным соблюдением требований статей 105, 106 и 107 Конституции Российской Федерации, предъявляемых к принятию федеральных законов.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457, Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации в данной части.

В этой связи письма Росреестра и его структурных подразделений не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм. Кроме того, содержащееся мнение в данных письмах не является официальным актом толкования правовых норм.

Вместе с тем по поставленным в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

1. Статьей 10.1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ) предусмотрена возможность предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Заявления о предоставлении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности рассматриваются в порядке их поступления (пункт 5 статьи 10.1 Закона № 101-ФЗ).

Согласно пункту 8 статьи 39.14 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предоставление земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд (за исключением случаев, если в соответствии с федеральными законами или законами субъекта Российской Федерации предусмотрено право отдельных категорий граждан на приобретение земельных участков для указанных целей в первоочередном или внеочередном порядке), гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности (за исключением случаев предоставления земельных участков гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии с Законом № 101-ФЗ) осуществляется с учетом особенностей, установленных статьей 39.18 ЗК РФ.

Таким образом, при предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по основаниям, предусмотренным статьей 10.1 Закона № 101-ФЗ из состава земель сельскохозяйственного назначения, положения статьи 39.18 ЗК РФ не применяются. Предоставление земельных участков в порядке, предусмотренном статье 39.18 ЗК РФ, осуществляется в случае, если испрашиваемый земельный участок, например, расположен в границах населенного пункта.

Дополнительно отмечаем, что федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере земельных отношений (в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения), является Минсельхоз России (постановление Правительства Российской Федерации от 12 июня 2008 г. № 450).

2. В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование в том числе гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, на срок не более чем шесть лет.

Согласно подпункту 4 статьи 39.5 ЗК РФ предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину

или юридическому лицу в собственность бесплатно на основании решения уполномоченного органа осуществляется в случае предоставления земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием.

Перечень документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, утвержден приказом Росреестра от 2 сентября 2020 г. № П/0321.

Перечень оснований для отказа в предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов предусмотрен статьей 39.16 ЗК РФ.

Вместе с тем следует отметить, что действующим законодательством признаки неиспользования земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, не установлены.

В настоящее время Росреестром разработан проект федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», положениями которого:

устанавливается перечень мероприятий, выполнение которых необходимо для начала использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием;

срок, в течение которого правообладатель земельного участка обязан приступить к его использованию в определенных для такого земельного участка целях;

предусматривается наделение Правительства Российской Федерации полномочиями по установлению признаков неиспользования земельных участков в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием.

Начальник  
Управления нормативно-правового  
регулирования в сфере земельных  
отношений и гражданского оборота  
недвижимости



В.И. Корякин