

**Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 29 ноября 2023 г.
N 11-02859/23**

О предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в собственность без проведения торгов

7 декабря 2023

Управление нормативно-правового регулирования в сфере земельных отношений и гражданского оборота недвижимости Росреестра (далее - Управление) рассмотрело обращение по вопросу применения положений постановления Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2022 г. N 629 "Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 и 2023 годах, а также о случаях установления льготной арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и размере такой платы" (далее - Постановление) и в части установленной компетенции сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. N 457, Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности, и не наделен полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

Исходя из положений пункта 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009, письма Росреестра не являются нормативными правовыми актами и не запрещают руководствоваться положениями действующего законодательства.

В этой связи по поставленным в обращении вопросам Управление может выразить только свою точку зрения, не подлежащую обязательному применению на практике, которая заключается в следующем.

Основания предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в собственность без проведения торгов предусмотрены пунктом 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс).

Также следует отметить, что в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 8 Федерального закона от 14 марта 2022 г. N 58-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в 2022 и 2023 годах Правительство Российской Федерации вправе установить особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе дополнительно определить случаи предоставления таких земельных участков без проведения торгов и сократить сроки предоставления таких земельных участков.

Во исполнение указанной нормы Правительством Российской Федерации принято Постановление, в соответствии с подпунктом "а" пункта 1 которого допускается наряду со случаями, предусмотренными Земельным кодексом, продажа без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, отдыха (рекреации), производственной деятельности, нужд промышленности и предоставленных в аренду, при условии отсутствия у уполномоченного органа, предусмотренного статьей 39.2 Земельного кодекса, информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка.

По общему правилу вид разрешенного использования земельных участков устанавливается градостроительным регламентом.

Согласно подпункту 14 статьи 39.16 Земельного кодекса уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, если разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка, за исключением случаев размещения линейного объекта в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.

Из правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 28 декабря 2023 г. N 307-ЭС21-25015, следует, что отсутствие в правилах землепользования и застройки вида разрешенного использования земельного участка, испрашиваемого для выкупа, является основанием для отказа в предоставлении земельного участка в собственность.

Вместе с тем также отмечаем, что согласно определению Верховного Суда Российской Федерации от 8 августа 2023 г. N 33-КАД22-6-КЗ уполномоченный орган не вправе отказать собственнику здания, сооружения в предоставлении земельного участка для целей эксплуатации таких объектов недвижимости по тому основанию, что земельный участок расположен в территориальной зоне, не предусматривающей вид разрешенного использования земельного участка, соответствующий назначению расположенного на нем объекта.

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

В.И. Корякин