



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

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-70-12, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

Копия: Росреестр

№ _____
На № _____ от _____
О рассмотрении обращения
На письмо _____

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел Ваше обращение относительно государственной регистрации права собственности на объекты индивидуального жилищного строительства, построенных на земельных участках, которые предоставлены гражданам в безвозмездное пользование и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

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 этой связи по затронутым вопросам Департамент недвижимости может выразить только свое, не подлежащее обязательному применению на практике мнение, заключающееся в следующем.

Подпунктами 6 и 7 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено предоставление гражданам в безвозмездное пользование земельных участков, расположенных в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, в том числе гражданам, работающим в указанных муниципальных образованиях по специальностям, установленным законом субъекта Российской Федерации. В дальнейшем, в соответствии со статьей 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации такие земельные участки могут быть приобретены гражданами в собственность бесплатно.

Данное правило было введено в целях развития сельских территорий, привлечения сельскохозяйственных товаропроизводителей в районы, нуждающиеся в увеличении производства, переработке и сбыта сельскохозяйственной продукции, а также для привлечения к работе на этих территориях специалистов.

Проведение торгов на право заключения договора безвозмездного пользования земельным участком Земельным кодексом Российской Федерации не предусмотрено. При этом договор безвозмездного пользования носит безвозмездный характер.

Отмечаем, что ссылка на статью 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации содержится только в подпункте 10 пункта 2 статьи 39.3 и подпункте 15 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации - то есть, где речь идет об аренде и продаже земельного участка. В свою очередь подпункты 6 и 7 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации таких особенностей (ссылок) не содержат, в связи с чем указанным гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам гарантировано предоставление земельного участка без проведения торгов, без каких-либо особенностей.

Кроме того, сообщаем, что пунктом 8 статьи 39.14 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае, если в соответствии с федеральными законами или законами субъектов Российской Федерации предусмотрено право отдельных категорий граждан на приобретение земельных участков в первоочередном или

внеочередном порядке, положения статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации не применяются. Однако указанное исключение в части предоставления земельного участка в безвозмездное пользование по основаниям, предусмотренным подпунктами 6 и 7 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, не предусмотрено.

Сообщаем, что нормы статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации относительно предоставления земельного участка в безвозмездное пользование по основаниям, предусмотренным подпунктами 6 и 7 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, не применяются.

Вместе с тем, считаем необходимым отметить, что в соответствии со статьей 5 Федерального конституционного закона от 31 декабря 1996 года № 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации» суды осуществляют судебную власть самостоятельно, независимо от чьей бы то ни было воли, подчиняясь только Конституции Российской Федерации и закону.

Из Вашего обращения следует, что граждане, которым земельные участки предоставлены в безвозмездное пользование без учета применения норм статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, при обращении в Управление Росреестра с заявлением о регистрации права собственности на жилые дома, расположенные на вышеуказанных земельных участках, получают уведомления о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права.

В этой связи отмечаем, что основания и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав, предусмотрены статьей 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ). Однако положениями данной статьи не предусматривается такого основания для приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилой дом как отсутствие факта опубликования извещения о предоставлении земельного участка в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку, по мнению Департамента недвижимости, вопрос о необходимости соблюдения требований статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации мог быть рассмотрен в рамках правовой экспертизы при обращении заинтересованного лица с заявлением о государственной регистрации договора

безвозмездного пользования земельным участком, а не при осуществлении государственного кадастрового учета жилого дома и регистрации прав на него.

В соответствии с частью 12 статьи 29 Закона № 218-ФЗ приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и (или) отказ в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд.

Директор
Департамента недвижимости

А.И. Бутовецкий