

**Вопрос:** О предоставлении в аренду земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной (муниципальной) собственности, без проведения торгов и их использовании.

**Ответ:**

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО  
от 25 мая 2017 г. N Д23и-3022**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел вопрос неоднозначного понимания отдельных норм земельного законодательства, регулирующего оборот земель сельскохозяйственного назначения, и в части своей компетенции сообщает следующее.

Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов определены положениями статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации. Из подпункта 12 пункта 2 указанной статьи Земельного кодекса Российской Федерации следует, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон об обороте).

Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 354-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации" статья дополнена пунктом 8 статьи 10 Закона об обороте, который устанавливает, что земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду на срок до пяти лет крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, участвующим в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности без проведения торгов.

Однако возможность предоставления земельного участка без проведения торгов связана с отсутствием заявлений от иных заинтересованных лиц о предоставлении данного земельного участка.

При этом ни Земельный кодекс Российской Федерации, ни Закон об обороте не содержат иного порядка выявления иных лиц, заинтересованных в получении земельного участка по указанным основаниям, кроме порядка, указанного в статье 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

Следовательно, предоставление земельного участка без проведения торгов допускается только в отсутствие заявлений от других заинтересованных лиц. Если в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, поступило несколько заявлений о предоставлении такого земельного участка в аренду, соответствующий земельный участок предоставляется в порядке, установленном статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации (пункт 8 статьи 10 Закона об обороте).

Таким образом, заявление крестьянского (фермерского) хозяйства о предоставлении земельного участка без проведения торгов, в соответствии с пунктом 8 статьи 10 Закона об обороте, в любом случае рассматривается по правилам статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации. При этом то обстоятельство, что участники торгов участвуют в государственных программах поддержки сельского хозяйства, не имеет правового значения при рассмотрении заявления в порядке статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного следует, что имеется несогласованность редакций абзаца второго пункта 8 статьи 10 Закона об обороте и положения статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

Что касается извещения аукциона, проводимого в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации и пунктом 8 статьи 10 Закона об обороте, в аукционе принимают участие крестьянские (фермерские) хозяйства, как участвующие, так и не участвующие в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, и сельскохозяйственные организации, участвующие в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, для

ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности.

С учетом изложенного сообщаем, что представление документов о программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности не влияет на вышеуказанный порядок предоставления земельных участков при наличии заявления иных лиц, желающих приобрести соответствующий земельный участок.

Кроме того, необходимо отметить, что в настоящее время Минсельхоз России разработал проект федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения", которым пункт 8 статьи 10 Закона об обороте признается утратившим силу. Таким образом, за дальнейшими разъяснениями по указанному вопросу рекомендуем обратиться в Минсельхоз России.

По вопросу использования земельных участков в целях размещения линий электропередачи, линий связи, газопроводов и т.п. следует отметить, что Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 354-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации" статья 78 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) дополнена пунктом 4, который устанавливает, что земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, расположенные на расстоянии не более тридцати километров от границ сельских населенных пунктов, не могут использоваться для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства.

Строительство линий электропередачи, линий связи, газопроводов и т.п. возможно при переводе земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Правило пункта 4 статьи 78 ЗК РФ устанавливает требование к использованию земельных участков сельскохозяйственного назначения, но не ограничивает их перевод из одной категории земель в другую. Если законодатель имеет в виду запрет на перевод земельных участков из одной категории земель в другую, на это отдельно указывается в законах (например, пункт 8 статьи 90 ЗК РФ).

Кроме того, законодательством допускается возможность использования земель сельскохозяйственного назначения путем установления сервитута в соответствии со статьей 39.23 ЗК РФ, выдачи разрешения на использование земель в порядке, установленном главой V.6 ЗК РФ.

Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в случаях в том числе размещения линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка (пункт 1 статьи 39.23 Земельного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, земельные участки сельскохозяйственного назначения возможно использовать на условиях сервитута, поскольку сервитут, в соответствии со статьей 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, является правом ограниченного пользования соседним земельным участком и, соответственно, к обладателям сервитута не предъявляются требования статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации об использовании всего земельного участка в соответствии с разрешенным использованием.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости  
М.В.БОЧАРОВ

25.05.2017