



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО  
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО  
УЧРЕЖДЕНИЯ**

**«Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии»  
по Санкт-Петербургу**

Суворовский пр., д. 62, Санкт-Петербург, 191124  
тел. (812) 408-98-00, тел./факс (812) 408-98-65  
e-mail: filial@78.kadastr.ru; www.kadastr.ru

ОКПО 94583640 ОГРН 1027700485757  
ИНН/КПП 7705401340/784243001

Саморегулируемым организациям  
кадастровых инженеров

(по списку)

23 НОЯ 2017

№

102/10291

На №

от

Уважаемые коллеги!

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу направляет вам для сведения и возможного учета в работе письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 24.10.2017 №ОГ-Д23-11722 по вопросу необходимости нотариального удостоверения сделок по отчуждению долей в праве общей собственности на земельные участки, в том числе из земель сельскохозяйственного назначения.

Приложение: файл в формате “\*.doc”

Заместитель директора

Е.А. Федорова

**Письмо Минэкономразвития России от 24.10.2017 №ОГ-Д23-11722 по вопросу необходимости нотариального удостоверения сделок по отчуждению долей в праве общей собственности на земельные участки, в том числе из земель сельскохозяйственного назначения.**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости) рассмотрел обращения, поступившие из Аппарата Правительства Российской Федерации и Росреестра, относительно необходимости нотариального удостоверения сделок по отчуждению долей в праве общей долевой собственности на земельные участки, в том числе из земель сельскохозяйственного назначения, и в части своей компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения.

При этом решение о государственной регистрации, о приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов.

Дополнительно обращаем внимание, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Вместе с тем по существу обращения полагаем необходимым отметить следующее.

В соответствии с пунктом 3 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК) в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

Согласно статье 163 ГК нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным

лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности.

Нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе; в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Если нотариальное удостоверение сделки является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

С 1 января 2017 года порядок осуществления государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества установлен Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации недвижимости).

В соответствии с частью 1 статьи 42 Закона о регистрации недвижимости сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей. При этом аналогичные положения содержались в Федеральном законе от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон № 122-ФЗ), утратившим силу с 1 января 2017 года. "

Понятие земельной доли было определено в статье 15 Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон № 101-ФЗ). В соответствии с указанной статьей земельная доля могла быть получена при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу Закона № 101-ФЗ, а также указанная земельная доля приравнивается в обороте к доле в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

В процессе дальнейшего внесения изменений в Закон № 101-ФЗ содержащееся в статье 15 понятие земельной доли существенных изменений не претерпело.

В то же время использование в законодательстве понятия «земельная доля» наряду с понятием «доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения» приводит к сложностям в правоприменении.

Необходимо учитывать, что в соответствии со статьей 18 Закона № 101-ФЗ документами, удостоверяющими право на земельную долю, являются свидетельства о праве на земельные доли, выданные до вступления в силу Закона о регистрации недвижимости, а при их

отсутствии выписки из принятых до вступления в силу Закона № 101-ФЗ решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющие права на земельную долю, при этом такие документы имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, который ввелся в соответствии с Законом №122-ФЗ.

Согласно статье 12 Закона № 101-ФЗ без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, отказаться от права собственности на земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

Учитывая изложенное, при применении положений части 1 статьи 42 Закона о регистрации недвижимости имеет значение основание возникновения права собственности на земельный участок (в результате приватизации сельскохозяйственных угодий либо путем образования в счет земельных долей, полученных в результате такой приватизации).

В этой связи, на наш взгляд, сделки по отчуждению доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленный в порядке приватизации сельскохозяйственных угодий, совершенные в порядке, установленном статьей 12 Закона № 101-ФЗ, нотариальному удостоверению не подлежат.

Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на земельные участки, образованные впоследствии при выделе в счет земельных долей, а также сделки с земельными долями, приобретенными по иным основаниям, должны быть нотариально удостоверены на основании части 1 статьи 42 Закона о регистрации недвижимости.

Необходимо отметить, что в Департамент недвижимости систематически поступают обращения граждан и организаций по рассматриваемому вопросу, из которых следует, что данная ситуация является проблемой, нуждающейся в законодательном урегулировании, поскольку установленные действующим законодательством требования вызывают дополнительные расходы, связанные с оплатой услуг нотариусов при оформлении прав на доли в праве общей долевой

собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, и, соответственно, порождают социальную напряженность, особенно в аграрных регионах Российской Федерации, где сделки с земельными участками сельскохозяйственного назначения составляют значительную часть.

Учитывая изложенное, сообщаем, что Департаментом недвижимости ведется работа по подготовке проекта федерального закона, направленного на совершенствование государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав с учетом правоприменительной практики, направленного в том числе на уточнение положений статьи 42 Закона о регистрации недвижимости.

Указанная позиция Департамента недвижимости изложена в том числе в письме от 20 июня 2017 г. № ОГ-Д23-4562, размещенном на официальном портале Минэкономразвития России и в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».