

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Саморегулируемым организациям
кадастровых инженеров
(по списку)

Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Иркутской области
(Управление Росреестра по Иркутской области)

ул. Академическая, д. 70, г. Иркутск, 664056
тел: (3952) 450-150
E-mail: 38_upr@rosreestr.ru, rosreestr@just38.ru

10.09.2026 № 15-12876/26

на № _____ от _____

О нотариальной форме соглашений

Уважаемые руководители!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области (далее – Управление) с целью снижения решений о приостановлении учетно-регистрационных действий, обращает внимание на следующее.

Практика Управления в части истребования нотариального удостоверения соглашений по разделу, объединению и перераспределению земельных участков, участниками которых являются в том числе несовершеннолетние граждане, осуществляется с учетом поступивших в территориальные органы Росреестра Письма Федеральной нотариальной палаты от 26.08.2025 №7448/06-06, Письма Министерства юстиции от 06.08.2025 №09-82239/25 по вопросу о необходимости (отсутствии необходимости) нотариального удостоверения соглашений, указанных в пункте 3 статьи 11.4, пункте 2 статьи 11.7, пункте 2 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК) с учетом требований части 1.1 статьи 42 и части 2 статьи 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ).

В соответствии с положениями пунктов 1, 2 статьи 11.2, пунктов 1, 3 статьи 11.4, пункта 2 статьи 11.7, пункта 2 статьи 39.28 ЗК:

земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности; земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (далее – Исходные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них

<https://rosreestr.gov.ru>,

телефоны «горячей» линии: 8(3952)450-150 (регистрация прав, кадастровый учет, аресты, исправление технических ошибок, готовность документов, сервисы Росреестра), 89294311039 (возврат госпошлины), 89294310925 (кадастровая оценка), 89294311066 (землеустройство и геодезия), 89294310962 (государственный земельный надзор)

земельные участки (далее – Образуемые участки) в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ, за исключением случаев, установленных законом;

при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а Исходный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, установленных законом;

при разделе Исходного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все Образуемые участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками; при перераспределении Исходных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие Образуемые участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков;

перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами государственной власти/органами местного самоуправления и собственниками земельных участков; при этом указанное соглашение должно содержать сведения о возникновении права государственной или муниципальной собственности и (или) права частной собственности на Образуемые участки.

Нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе (пункт 3 статьи 8.1, пункт 2 статьи 163 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее – ГК).

В соответствии с частью 1.1 статьи 42, частью 2 статьи 54 Закона № 218-ФЗ подлежат нотариальному удостоверению:

сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество (за исключением случаев, предусмотренных частью 1.1 статьи 42 Закона № 218-ФЗ);

сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

Учитывая вышеуказанные положения ГК, ЗК, Закона № 218-ФЗ, а также пункт 2 статьи 209, пункт 2 статьи 218 ГК, соглашения, указанные в пункте 3 статьи 11.4, пункте 2 статьи 11.7, пункте 2 статьи 39.28 ЗК, не должны рассматриваться как сделки по отчуждению долей в праве общей долевой собственности на Исходный участок применительно к статье 218 ГК, если в результате реализации соответствующего соглашения не происходит смена собственника доли в праве общей собственности (не изменяется состав участников общей долевой собственности), а на основании данного соглашения прекращается существование Исходного участка в связи с образованием из него новых участков и возникает право общей долевой собственности тех же участников общей долевой собственности (включая несовершеннолетнего) на Образуемые участки, то есть не происходит отчуждение долей (переход, передача прав на них) другому лицу (другим лицам).

При этом полагаем необходимым учитывать, что в соответствии со статьей 2 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» (далее – Закон №48-ФЗ) опекой признается форма устройства малолетних граждан (не достигших возраста четырнадцати лет несовершеннолетних граждан) и признанных

судом недееспособными граждан, при которой назначенные органом опеки и попечительства граждане (опекуны) являются законными представителями подопечных и совершают от их имени и в их интересах все юридически значимые действия.

В этой связи, исходя из положений части 2 статьи 54 Закона №218-ФЗ, учитывая определение понятия «опека», приведенное в Законе № 48-ФЗ, требование об обязательном нотариальном удостоверении сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, применимо к сделкам (в частности, к соглашениям, указанным в пункте 3 статьи 11.4, пункте 2 статьи 11.7, пункте 2 статьи 39.28 ЗК), заключаемым с лицами, не достигшими 14 лет, от имени которых действуют их родители либо опекуны, если такие лица остались без попечения родителей.

С учетом вышеизложенного, в целях оптимизации деятельности при предоставлении государственных услуг Росреестра и снижения количества решений о приостановлении учетно-регистрационных действий, информируем о следующем.

Соглашения, указанные в пункте 3 статьи 11.4, пункте 2 статьи 11.7, пункте 2 статьи 39.28 ЗК РФ, собственниками которых являются малолетние лица от 0 до 14 лет, подлежат обязательному нотариальному удостоверению независимо от результата преобразования: уменьшения, сохранения или увеличения имущества несовершеннолетнего, в силу положений условия 1 части 2 статьи 54 Закона №218-ФЗ, т.к. такие соглашения по своей правовой природе относятся к сделкам по распоряжению имуществом на условиях опеки.

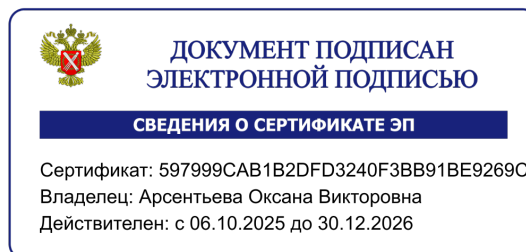
Соглашение о перераспределении, объединении и разделе земельных участков не является сделкой по отчуждению, в связи с чем, если стороной такого соглашения является несовершеннолетнее лицо в возрасте от 14 до 18 лет, нотариального удостоверения не требует вне зависимости от результата преобразования: уменьшения, сохранения или увеличения имущества несовершеннолетнего (как размера доли так и ее эквивалента в площади земельного участка (в квадратных метрах), за исключением изменения состава собственников при переходе прав третьим лицам.

Вместе с тем, в случае уменьшения имущества несовершеннолетних собственников необходимо согласие органа опеки в соответствии с пунктом 2 статьи 37 ГК, представляемое в орган регистрации прав на учетно-регистрационное действие.

Изложенную в настоящем письме информацию необходимо довести до заинтересованных лиц для использования в работе.

Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

Заместитель руководителя



О.В. Арсентьева