

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение относительно государственной регистрации права общей долевой собственности на земельные участки 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 и практики его применения.

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.

На основании Указа Президента Российской Федерации от 7 марта 1996 г. № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю» (далее – Указ) с начала 1991 года в результате проведения земельной реформы около 40 млн. граждан Российской Федерации получили в собственность земельные участки, 12 млн. сельских жителей стали собственниками земельных долей (паев).

Согласно Указу в целях обеспечения защиты конституционных прав граждан на землю до принятия Земельного кодекса Российской Федерации был утвержден порядок, определяющий основания возникновения прав граждан на земельные доли, а также способы их владения, пользования, распоряжения.

При этом 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.

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 пункта 3 статьи 24 Закона о регистрации 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, должны быть нотариально удостоверены на основании пункта 1 статьи 42 Закона о регистрации недвижимости.

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.

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, порождает социальную напряженность особенно в аграрных регионах Российской Федерации, где сделки с земельными участками сельскохозяйственного назначения составляют значительную часть.

Учитывая изложенное, сообщаем, что информация, изложенная в обращениях, принята к сведению и будет учтена при подготовке проекта федерального закона,

направленного на совершенствование государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости

А.И. Бутовецкий