

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО

от 29 марта 2018 г. N 14-03214-ГЕ/18

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя, а также [письмо](#) Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 22.02.2018 N ОГ-Д23-1640 по вопросу государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок, образованный путем выдела в счет долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, в случае изменения состава участников общей долевой собственности.

Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА

Приложение

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 22 февраля 2018 г. N ОГ-Д23-1640

О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЙ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент) совместно с Росреестром рассмотрел обращение по вопросу государственной регистрации права общей долевой собственности на земельные участки, образованные путем выдела в счет долей в праве общей долевой собственности на земельные участки 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. N 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.

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.

Вместе с тем по существу поставленного в обращении вопроса полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с положениями части 6 статьи 47 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) основаниями для государственной регистрации права собственности на земельный участок, образуемый при выделе его в счет земельной доли или земельных долей, являются документ или документы, которые подтверждают право собственности на земельную долю или земельные доли и к которым должны быть приложены заверенная уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления копия протокола общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении проекта межевания земельных участков, перечня собственников образуемых земельных

участков и размеров их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки в случае образования земельного участка на основании решения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, проект межевания земельного участка, утвержденный решением общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (за исключением случая, если ранее этот проект межевания был представлен в орган регистрации прав).

Документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости; указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено Законом N 218-ФЗ, вид регистрируемого права, в установленных законодательством Российской Федерации случаях должны быть нотариально удостоверены, заверены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц (часть 1 статьи 21 Закона N 218-ФЗ).

Согласно пункту 3 статьи 13 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон N 101-ФЗ) земельный участок может быть образован на основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки.

На основании статьи 14 Закона N 101-ФЗ владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц, осуществляются в соответствии с решением участников долевой собственности, которое принимается на общем собрании участников долевой собственности.

Участники долевой собственности на общем собрании могут принять в том числе решение об утверждении перечня собственников земельных участков, образуемых в соответствии с проектом межевания земельных участков.

Согласно пункту 4 статьи 14 Закона N 101-ФЗ в случае смерти участника долевой собственности уполномоченное общим собранием лицо является в силу закона доверительным управляющим в отношении земельной доли, принадлежавшей умершему участнику долевой собственности, в части осуществления полномочий, переданных ему общим собранием участников долевой собственности, на период до перехода прав на эту земельную долю по наследству.

Порядок проведения, а также правила принятия решений общим собранием участников долевой собственности предусмотрены статьей 14.1 Закона N 101-ФЗ.

Дополнительно следует отметить, что согласно положениям пункта 2 статьи 12.1 Закона N 101-ФЗ земельная доля, сведения о собственнике которой не содержатся в принятых до дня вступления в силу Закона N 218-ФЗ решениях органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, либо земельная доля, собственник которой умер и отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, или никто из наследников не имеет права наследовать, или все наследники отстранены от наследования, или никто из наследников не принял наследства, или все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника, может быть признана не востребовавшей земельной долей. При этом порядок вовлечения в оборот не востребовавшихся земельных долей содержится в статье 12.1 Закона N 101-ФЗ.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента, состав участников общей долевой собственности на земельный участок, образованный в порядке, установленном пунктом 3 статьи 13 Закона N 101-ФЗ, на основании решения общего собрания участников долевой собственности на исходный земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, которым утверждены проект межевания образованного земельного участка, перечень собственников данного образованного земельного участка и размер их долей в праве общей собственности на него (далее - Решение N 1), может быть изменен на основании решения

общего собрания участников долевой собственности на исходный земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, принятого в соответствии со статьей 14.1 Закон N 101-ФЗ (далее - Решение N 2).

Для государственной регистрации права общей долевой собственности на указанный образованный земельный участок, в состав участников которой внесены изменения в орган регистрации прав необходимо представить в том числе заверенные уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления копии протоколов, которыми оформлены Решение N 1 и Решение N 2.

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.

Заместитель директора
Департамента недвижимости
Э.У.ГАЛИШИН
