



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

08.08.2019 № 14-07850-7Е/19

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя и письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 18.06.2019 № ОГ-Д23-5545 по вопросу применения положений части 2 статьи 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в отношении договора аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в общей долевой собственности в том числе недееспособных граждан.

Приложение: на 5 л.

Г.Ю. Елизарова

По смыслу статей 246, 247 Гражданского кодекса Российской Федерации распоряжение, владение и пользование имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

В соответствии с пунктом 1 статьи 14 Федерального закона от 24.04.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в общей долевой собственности более чем пяти лиц, осуществляется в соответствии с решением участников долевой собственности, которое принимается на общем собрании участников долевой собственности.

Вопрос о заключении договора аренды земельного участка (из категории земель сельскохозяйственного назначения) относится к вопросам распоряжения общей долевой собственностью, соответственно, должен решаться на общем собрании собственников земельных долей.

В силу пункта 1 статьи 14.1. Федерального закона от 24.04.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» общее собрание участников долевой собственности проводится по предложению участника долевой собственности, либо лиц, использующих находящийся в долевой собственности земельный участок в целях производства сельскохозяйственной продукции, либо органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

На основании пункта 2 статьи 14.1. Федерального закона от 24.04.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» участники долевой собственности извещаются о дате проведения общего собрания не позднее, чем за сорок дней до дня проведения общего собрания.

В соответствии с действующим законодательством от имени участника общей долевой собственности было размещено объявление о проведении общего собрания участников общей долевой собственности земельного участка с указанием места и времени проведения собрания, об адресе места ознакомления с документами по вопросам, вынесенным на обсуждение общего собрания, сроках такого ознакомления, с повесткой дня, одним из вопросов которого было условия и заключение договора аренды. Такое объявление было размещено за 40 дней до его проведения.

В соответствии с п.7 ст. 14.1. Федерального закона от 24.04.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» принять участие в голосовании могут только лица, представившие документы, удостоверяющие личность, документы, удостоверяющие право на земельную долю, а также документы, подтверждающие полномочия этих лиц. Ответственность за обеспечение допуска к голосованию несет уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

Собрание состоялось. На собрании присутствовало более 50% от общего числа участников долевой собственности (в соответствии со статьей 14.1 Федерального закона от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» составило). Кворум был соблюден. Вся процедура уведомления и проведения общего собрания строго соблюдена.

В соответствии с требованиями пункта 11 статьи 14.1. Федерального закона от 24.04.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» все решения по повестке дня собственниками долей в праве общей долевой собственности на земельный участок были приняты большинством голосов и оформлены протоколом общего собрания с приложением списка присутствующих на нем участников долевой собственности на земельный участок. Протокол подписан председателем, секретарем общего собрания, представителем администрации.

После чего договор аренды земельного участка был представлен на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

В соответствии с пунктами 5,7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация договора аренды на объект недвижимости была приостановлена по следующим причинам:

не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

форма и содержание документа, представленного для осуществления кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации.

К такому выводу Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии приходит, ссылаясь на пункт 2 статьи 54 Федерального закона от 13 июля 2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в соответствии с которым сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки подлежат нотариальному удостоверению.

В результате проведения правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Федеральным законом оснований для приостановления государственной регистрации прав либо отказа в осуществлении государственной регистрации прав, в сведениях ЕГРН 4 человека, являющиеся участниками общей долевой собственности на земельный участок, который согласно решению общего собрания передан в аренду, судом признаны недееспособными. В связи с чем Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии считает данную сделку, как распоряжение недвижимым имуществом недееспособных граждан, подлежащей нотариальному удостоверению.

При этом, не учитывается, что пункт 1 статьи 14 Федерального закона от 24.04.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», гласит: владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в общей долевой собственности более чем пяти лиц, осуществляется в соответствии с решением участников долевой собственности, которое принимается на общем собрании участников долевой собственности.

Кроме того, ни один из опекунов недееспособных участников общей долевой собственности на общее собрание не явился, своего волеизъявления по вопросам повестки дня не представил.

Учитывая вышеизложенное, из-за сведений, содержащихся в ЕГРН, о недееспособности 4 участников долевой собственности, опекуны которых не принимали участие в общем собрании, нарушаются права остальных участников общей долевой собственности (всего 231 участник), принявших решение на общем собрании большинством голосов о передаче земельного участка в аренду.

Прошу разъяснить, каким образом будет происходить нотариальное удостоверение такого договора аренды земельного участка, кто и как будет разыскивать опекунов/остальных участников общей долевой собственности?

Что будет, если опекуны окажутся против заключения такого договора аренды земельного участка, хотя данное решение уже принято на общем собрании участников общей долевой собственности большинством голосов?

Кто в этом случае должен нести расходы за нотариальное удостоверение такого договора аренды земельного участка?



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-70-12, Факс (495) 870-70-06

E-mail: minecomot@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

18.06.2019 № ОГ-Д23-5545

На № _____ от _____

**О заключении договора аренды
земельного участка**

На письмо от 20 мая 2019 г.
№ 7959 ОГ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел обращение относительно заключения договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное, имеющее силу закона разъяснение (толкование) федерального закона, должно осуществляться равно как и принятие, подписание и обнародование актов законодательного органа, то есть с обязательным

соблюдением требований статей 105, 106 и 107 Конституции Российской Федерации, предъявляемых к принятию федеральных законов.

Одновременно обращаем внимание, что исходя из положений пункта 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, постановления Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от 11 ноября 1996 г. № 781-П ГД «Об обращении в Конституционный Суд Российской Федерации», письма Минэкономразвития России не являются нормативными правовыми актами и не запрещают руководствоваться положениями действующего законодательства, в связи с чем позиция, изложенная в настоящем письме является лишь мнением Департамента недвижимости по затронутому вопросу.

В этой связи отмечаем, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации). Одним из этапов ее проведения в силу положений статьи 29 Закона о регистрации является правовая экспертиза документов представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на предмет наличия или отсутствия установленных Законом о регистрации оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Согласно части 2 статьи 54 Закона о регистрации сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению. Как предусмотрено пунктом 2 статьи 32 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) опекуны являются представителями подопечных в силу закона и совершают от их имени и в их интересах все необходимые сделки.

В соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 163 Гражданского кодекса Российской Федерации нотариальное удостоверение сделок обязательно:

- 1) в случаях, указанных в законе;
- 2) в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с пунктом 2 данной статьи является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

В соответствии со статьей 608 Гражданского кодекса Российской Федерации право сдачи в аренду имущества принадлежит его собственнику.

С учетом изложенного учитывая, что договор аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в долевой собственности, заключается от имени всех участников общей долевой собственности (в том числе недееспособных граждан, от имени которых действуют опекуны), по мнению Департамента недвижимости такой договор подлежит нотариальному удостоверению. При этом от имени всех собственников земельных долей заключить договор аренды имеет право уполномоченное решением общего собрания лицо (подпункт 6 пункта 3 статьи 14 Закона об обороте), в связи с чем присутствие представителей (опекунов) граждан, являющихся недееспособными, при нотариальном удостоверении договора аренды земельного участка не требуется.

Учитывая, что в соответствии с Указом Президента РФ от 13 октября 2004 года № 1313 «Вопросы Министерства юстиции Российской Федерации» Министерство юстиции Российской Федерации осуществляет функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности, в том числе в сфере нотариата, иные вопросы, затронутые в Вашем обращении относятся к компетенции Минюста России.

Директор
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития Российской Федерации

А.И. Бутовецкий

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0F3B0E91101828E0FF95A
Владелец: Бутовецкий Алексей Игоревич
Действителен: с 29.05.2019 до 29.05.2020