



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5.
Москва, 127006.

тел./факс (499) 973-24-70

E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

24.07.2014 № 10-1681/14

На № _____ от _____

О направлении письма Росреестра
от 11.07.2014 № 14-09538/14

Директорам (и.о. директора)
филиалов
ФГБУ «ФКП Росреестра»

Уважаемые коллеги!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – Учреждение) направляет для сведения и возможного учета в работе электронный образ письма Управления методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Управление Росреестра) от 11.07.2014 № 14-09538/14.

Просим ознакомить сотрудников с позицией, изложенной в вышеуказанном письме в порядке, предусмотренном приказом Учреждения от 21.03.2014 № П/057 «Об ознакомлении сотрудников филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» с письмами методического характера».

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

Начальник Управления
кадастрового учета

В.И. Боргардт



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

11.07.2014 № 14-09538/14

на № _____ от _____

Директору
Федерального государственного
бюджетного учреждения
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»

А.В. Голикову

Уважаемый Александр Васильевич!

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение Елфимовой Н.Г. от 23.06.2014, поступившее из Минэкономразвития России (копия прилагается), сообщает.

Согласно пункту 1 статьи 13 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте) участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным Земельным кодексом Российской Федерации и Законом об обороте.

Пункт 1 статьи 13 Закона об обороте не связывает возможность выдела земельного участка в счет земельной доли с необходимостью получения разрешения общего собрания участников долевой собственности на такой выдел; как следует из указанной нормы, единственным условием выдела является соблюдение требований к образованию земельных участков.

Аналогично пунктом 5 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка, за исключением выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, предусмотренном Законом об обороте.

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»	
Вх. №	<u>24486/14</u>
От	<u>15</u> <u>ИЮЛ</u> 2014
Коя-во	<u>4</u> л. Приложение на <u>2</u> л.

Закон об обороте предусматривает два способа образования земельных участков в счет земельной доли (пункт 2 статьи 13 Закона об обороте):

путем выдела в счет земельной доли или земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности;

путем выдела земельного участка в порядке, установленном пунктами 4 – 6 статьи 13 Закона об обороте, то есть по решению собственника земельной доли в соответствии с утвержденным им проектом межевания.

При этом пункт 4 статьи 13 Закона об обороте не уточняет перечень оснований, по которым может отсутствовать решение общего собрания участников долевой собственности об утверждении проекта межевания земельных участков.

Как сообщил филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Коми, на территории Республики Коми сложилась определенная судебная практика по вопросу правоотношений, связанных с выделением земельных долей участниками долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. Данная практика основана на постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 30.01.2009 № 1-П, который в пункте 4.4 указал, что по смыслу взаимосвязанных положений пунктов 2 – 4 статьи 13 и абзаца второго пункта 1.1 статьи 14 Закона об обороте, непроведение общего собрания собственников по определению границ (местоположения) части находящегося в общей собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей, – при том, что заинтересованный собственник предпринял все надлежащие и зависящие от него меры к проведению такого общего собрания, – не может служить препятствием для реализации участниками долевой собственности права на выделение земельных участков в счет своих земельных долей с использованием согласительных процедур.

В этой связи необходимо учитывать, что положения статьи 13 Закона об обороте, предусматривающие альтернативный порядок выдела земельной доли участником долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, в связи с отсутствием решения общего собрания участников долевой собственности без уточнения обоснований почему такое решение отсутствует, внесены в Закон об обороте Федеральным законом от 29.12.2010 № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 435-ФЗ) и вступили в силу 01.07.2011, тогда как постановление Конституционного Суда Российской Федерации вынесено в 2009 году.

Как указал филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Коми, на территории Республики Коми о применимости позиции, изложенной в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 30.01.2009 № 1-П, к правоотношениям по выделению земельных долей в индивидуальном порядке на основании согласования проектов межевания, возникшим после вступления в силу Закона № 435-ФЗ (то есть после 01.07.2011) было указано Верховным Судом Республики Коми в апелляционном определении Судебной

коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Коми от 07.03.2013 № 33-1503/2013, от 29.04.2013 № 33-2409/2013, от 15.07.2013 № 33-3740.

При этом необходимо отметить, что в соответствии со статьей 2 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) правовую основу регулирования кадастровых отношений составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Лесной кодекс Российской Федерации, Водный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Закон о кадастре, другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации. Решение суда по конкретным делам не является источником права, не является нормативным правовым актом Российской Федерации, в том числе не составляет правовую основу государственного кадастрового учета.

Относительно постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 22.04.2014 № 12-П следует отметить, что в пункте 4.2 данного постановления указано, что внесенные в Закон об обороте изменения порядка реализации участником долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения права на выдел земельного участка в счет своей земельной доли, ранее ориентированного на приоритетную защиту коллективных интересов участников долевой собственности, свидетельствуют о намерении федерального законодателя обеспечить максимально эффективное использование земель сельскохозяйственного назначения, в том числе путем предоставления сосособственникам земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения возможности выделить в счет своих земельных долей те земельные участки, местоположение которых в наибольшей степени отвечало бы целям, преследуемым конкретными собственниками таких долей. Такой подход нашел отражение в новом регулировании процедур образования земельных участков в счет земельных долей сосособственников, различающихся в зависимости от варианта выдела земельного участка – путем принятия общим собранием участников долевой собственности решения, которым утверждаются проект межевания земельных участков, перечень сосособственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки, либо путем определения отдельными сосособственниками размеров и местоположения границ выделяемых в счет их земельных долей земельных участков, проект межевания которых, подготовленный кадастровым инженером, подлежит обязательному согласованию с остальными сосособственниками посредством их извещения или размещения необходимых сведений в средствах массовой информации.

Таким образом, позиция Росреестра по рассматриваемому вопросу согласуется с позицией, изложенной в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 22.04.2014 № 12-П.

Позиция Минэкономразвития России по рассматриваемому вопросу, высказана в письме от 13.11.2013 № Д23и-5400.

Учитывая изложенное, в связи с поступившим обращением Елфимовой Н.Г., данную позицию Росреестра ФГБУ «ФКП Росреестра» необходимо довести до сведения филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра».

Приложение: на 2 л. в 1 экз.

Начальник Управления методического
обеспечения и анализа в сфере
регистрации прав и кадастрового учета



Н.С. Лещенко

Входящий

Минэкономразвития России

Рег. №

9026-ОГ

от: 23.06.2014

Гриф: Общий

Вид:

Обращение
гражданина

Срочность: Обычная

экз. №:

Корр:

Елфимова Наталия Георгиевна, avto-kar@mail.ru

Кому:

_Минэкономразвития России

Тип доставки:

Портал

Состав: 1л

Количество экз.: 1

Содержание:

Об обороте земель сельскохозяйственного назначения

Категории:

Земельная реформа. Частная
собственность на землю

Ввел данные: Кириллов Д.
А., Отдел архива и
обращений граждан, 251-
56-72, 01583

Связанные
документы:

Файлы
документа:

Елфимова.docx от 23.06.2014

Резолюции:

Минэкономразвития России
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Регистр № 3485-32/11 14

Дата 25.06.2014

Минэкономразвития России
Вх. № 9026-ОГ
от 23.06.2014 1л

Здравствуйте! Прошу дать ответ на следующий вопрос: Решением Конституционного суда № 12П от 22.04.14 года по делу Герасименко было написано в решении о том, что есть два альтернативных способа выдела земельного участка в счет своей земельной доли: по общему собранию или без него, но с заключением договора с кадастровым инженером и согласовании через публикации об ознакомлении с проектом межевания. Кадастровая палата Республики Коми не хочет брать это обстоятельство во внимание и требует проведение общего собрания в обязательном порядке. Для кадастровой палаты у нас получается Закон не писан? Как она хочет, так она и делает? Конституционный суд - это высшая инстанция или нет? Когда кадастровой палате надо, она будет применять старый Закон 2009 года и решение конституционного суда № 1-П по делу Погодиной, а сейчас он ей не выгоден и она говорит, что ей решение № 12-П 2014 года не Указ. Кадастровая палата говорит, что это только решение по конкретному делу, но ведь это решение касается всех участников долевой собственности, которые не выделились только потому, что кому-то из руководства эта земля понравилась и они всеми способами тормозят выделы.

Дайте пожалуйста разъяснение, в связи с тем, что вышло Постановление Конституционного суда новое с изменившимся 101 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

С уважением