

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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

**20.02.2021 № 11-00274/21**

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

СРО «Кадастровые инженеры юга»

пр. Стачки, д. 59, оф. 106,  
г. Ростов-на-Дону, 344116

[info@kades.ru](mailto:info@kades.ru)

**О рассмотрении обращения**

На письмо от 25 декабря 2020 г.  
№ 2020/исмх/О/0801 (от 25 декабря  
2020 г. вх. № ОП/067560/20,  
от 25 декабря 2020 г.  
вх. № ОП/067558/20)

Управление нормативно-правового регулирования в сфере земельных отношений и гражданского оборота недвижимости Росреестра (далее – Управление) рассмотрело обращение относительно выдела земельной доли и сообщает.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457, Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию, и не наделен полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, толкованию нормативных правовых актов. По смыслу постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное, имеющее силу закона (то есть обязательное для всех) разъяснение или толкование положений федерального закона может быть дано только актом законодательного органа, который должен приниматься и обнародоваться в порядке, установленном для федеральных законов.

Вместе с тем по существу поставленных вопросов считаем возможным отметить следующее.

По вопросу 1.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.5 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) особенности выдела земельного участка в счет земельных долей устанавливаются Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Согласно пункту 1 статьи 12 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте) к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила ГК РФ применяются с учетом особенностей, установленных данной статьей, а также статьями 13 и 14 Закона об обороте.

В силу положений пунктов 3 и 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) при осуществлении одновременно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образованные объекты недвижимости такие государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению собственника исходного объекта недвижимости, из которого образованы новые объекты недвижимости, и иных лиц в случаях, установленных федеральным законом.

Частью 10 статьи 47 Закона № 218-ФЗ установлены особенности осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на земельный участок, образуемый при выделе его в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в общей долевой собственности более чем пяти лиц, согласно которым указанные государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав могут быть осуществлены на основании заявлений указанных в данной части лиц.

При этом согласно части 10 статьи 41 Закона № 218-ФЗ основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, образуемые в результате объединения объектов недвижимости или перераспределения объектов недвижимости, находящихся в собственности одного лица, раздела объекта недвижимости, находящегося

в собственности одного лица, выдела земельного участка в счет земельной доли на основании решения собственника земельной доли является соответствующее заявление такого лица о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, а также документы, перечисленные в части 8 данной статьи.

С учетом изложенного Управление полагает, что при выделе доли в праве общей собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения в случае, если количество участников долевой собственности менее пяти, с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав вправе обратиться участник такой долевой собственности – собственник доли в праве на земельный участок, в счет которой путем выдела образован земельный участок.

По вопросу 2.

Порядок образования земельных участков установлен главой I.1 ЗК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 11.5 ЗК РФ выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

В силу пункта 2 статьи 11.5 ЗК РФ при выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности.

Таким образом, по мнению Управления, допускается выдел одной доли из земельного участка, находящегося в долевой собственности менее пяти лиц, при этом на измененный земельный участок сохраняется долевая собственность остальных участников такой собственности (пункт 2 статьи 11.5 ЗК РФ). Вместе с тем отмечаем, что если в результате выдела земельной доли остается один собственник, то описанная ситуация не соответствует требованиям ЗК РФ, касающимся образования земельных участков путем выдела доли в праве на такой участок и в данном случае способом образования земельных участков будет являться раздел исходного земельного участка.

По вопросу 3.

В силу части 9 статьи 47 Закона № 218-ФЗ:

- в случае, если право на исходный земельный участок, находящийся в долевой собственности, зарегистрировано в порядке, установленном данным Федеральным законом, при государственной регистрации права собственности на земельный участок, образуемый при выделе его в счет земельной доли или земельных долей, в Едином государственном реестре недвижимости в отношении исходного земельного участка без заявления о государственной регистрации прав осуществляется государственная регистрация прекращения права общей долевой собственности участника общей долевой собственности, осуществившего выдел земельного участка в счет данной доли;

- при наличии в представленных для государственной регистрации права собственности на земельный участок, образуемый при выделе его в счет земельной доли или земельных долей, документах (в том числе решении (протоколе) общего собрания участников общей долевой собственности на исходный земельный участок) данных об установлении или изменении размеров долей в праве общей долевой собственности на исходный земельный участок в виде простой правильной дроби оставшихся участников общей долевой собственности на него в Единый государственный реестр недвижимости в отношении исходного земельного участка без заявления участников общей долевой собственности на исходный земельный участок вносятся изменения в части размеров принадлежащих им земельных долей;

- уведомление участников общей долевой собственности о внесенных в Единый государственный реестр недвижимости изменениях в части размеров принадлежащих им земельных долей осуществляется органом регистрации прав в срок не более чем пять рабочих дней со дня проведения государственной регистрации прав в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования.

При этом отмечаем, что в соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 41 Закона № 218-ФЗ основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образуемые объекты недвижимости при выделе земельного участка в счет доли в праве общей собственности соответственно является соглашение о выделе доли в натуре в праве общей собственности на объект недвижимого имущества либо 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.

По вопросу 4.

В соответствии с пунктом 1 статьи 12 Закона об обороте:

к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила ГК РФ;

в случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила ГК РФ применяются с учетом особенностей, установленных статьей 12, а также статьями 13 и 14 Закона об обороте.

Статья 13 Закона об обороте регламентирует порядок образования земельного участка из земельного участка, находящегося в долевой собственности. Данная статья предусматривает два способа образования земельных участков из земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в долевой собственности (пункт 2):

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 или земельных долей в соответствии с утвержденным им проектом межевания.

Пункт 1 статьи 12 Закона об обороте не содержит указания на необходимость (отсутствие необходимости) применения положений статьи 13.1 Закона об обороте в зависимости от количества участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. При этом статья 13.1 Закона об обороте определяет порядок подготовки проекта межевания выделяемого земельного участка, в частности, согласно пунктом 1 статьи 13.1 Закона об обороте проектом межевания земельного участка или земельных участков определяются размеры и местоположение границ земельного участка или земельных участков, которые могут быть выделены в счет земельной доли или земельных долей.

Кроме того, согласно главе I.1 ЗК РФ:

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 (пункт 5 статьи 11.2);

особенности выдела земельного участка в счет земельных долей устанавливаются Законом об обороте (пункт 3 статьи 11.5).

Учитывая изложенное, предусмотренные пунктом 1 статьи 12 Закона об обороте положения не отменяют необходимости подготовки предусмотренного статьей 13.1 Закона об обороте проекта межевания, если речь идет о выделе земельного участка в счет земельных долей, в том числе в случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения не превышает пять, поскольку иное не предусмотрено законом.

Также сообщаем, что в соответствии с Положением о Министерстве сельского хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 июня 2008 г. № 450, Министерство сельского хозяйства Российской Федерации является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения), по государственному мониторингу таких земель. Таким образом, по данным вопросам целесообразно обратиться также в Минсельхоз России.

Начальник Управления  
нормативно-правового регулирования  
в сфере земельных отношений и  
гражданского оборота недвижимости



В.И. Корякин