



НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

355037, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Доваторцев, 34А
тел./факс 8 (8652) 24-85-72, e-mail: stavgopol@notary.ru



16.01.2018 № 50/01-41

Нотариусам Ставропольского края

Уважаемые нотариусы!

По поручению президента нотариальной палаты Ставропольского края направляем переписку нотариальной палаты Ставропольского края с Федеральной нотариальной палатой по вопросу, касающемуся возможности/невозможности удостоверения нотариусом сделок, оформления наследственных прав на основании договоров по отчуждению долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельхозназначения, совершенных в простой письменной форме (при условии требований закона о необходимости нотариального удостоверения), переход права по которым зарегистрирован в органах Росреестра.

Приложение: копия письма НПСК от 22.12.2017 № 1999/01-31 на 2 л.,
копия письма ФНП от 15.01.2018 № 110/06-08 на 4 л.

С уважением,

начальник правового отдела

А.В. Белогрудова

Василий Иванович
Василий Иванович



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА**

Долгоруковская ул., д.15, стр.4-5, Москва, 127006.
Тел.: +7 (495) 981-43-66. Факс: +7 (495) 981-43-67.
E-mail: fnp@notariat.ru
www.notariat.ru

Президенту
Нотариальной палаты
Ставропольского края
Н.И. Кашурину

«15» 01 2018 № 110/06-08

на № _____ от _____

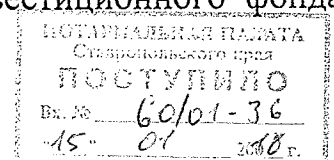
о нотариальном удостоверении сделок
по отчуждению долей в праве общей
собственности на земельный участок

Уважаемый Николай Иванович!

В связи с Вашим обращением по вопросу о необходимости нотариального удостоверения сделок по отчуждению долей в праве общей собственности на земельный участок, Федеральная нотариальная палата сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 3 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

Частью 1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) предусмотрено, что 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, сделок по отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (кроме случая, предусмотренного частью девятнадцатой статьи 7.3 указанного Закона).

При этом понятие земельной доли установлено в статье 15 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ). Согласно части 1 указанной статьи земельная доля, права на которую возникли при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу настоящего Федерального закона, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Таким образом, это часть земельного участка без определения ее местоположения на местности, выраженная установленным законодательством способом. В соответствии с частью 2 этой статьи определение размеров земельных долей в виде простой правильной дроби, в гектарах или баллах является юридически действительным.

Нотариальная форма для сделок по продаже земельных долей отменена Федеральным законом от 03.07.2016 № 351-ФЗ «О внесении изменений в статью 24.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и статью 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Соответственно, не требуют обязательной нотариальной формы сделки по отчуждению земельных долей, определенных статьей 15 Закона № 101-ФЗ.

Однако подлежат обязательному нотариальному удостоверению сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на земельный участок, в частности, сделки по отчуждению доли в праве собственности на земельный участок, образованный при выделе его в счет земельных долей и находящийся в общей собственности лиц, в счет земельных долей которых он был образован (независимо от количества собственников).

В силу пунктов 2, 3 статьи 163 Кодекса если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с законом является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

Нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение.

То есть перед удостоверением сделки нотариус должен проверить наличие всех предусмотренных законом обстоятельств, необходимых для возникновения между сторонами конкретного правоотношения, и убедиться в отсутствии каких-либо препятствий для совершения сделки.

Согласно пункту 3 статьи 1 Кодекса при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Государственная регистрация прав включает в себя, в том числе проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных законом оснований для приостановления государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственной регистрации прав (пункт 3 части 1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ).

Согласно пункту 13 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав, если сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, является ничтожной.

Таким образом, у регистрирующего органа отсутствуют основания для проведения государственной регистрации прав на основании ничтожной сделки.

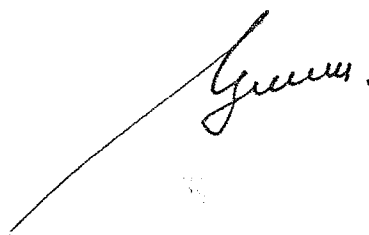
Пункт 6 статьи 8.1 Кодекса предусматривает, что зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином.

Вместе с тем ситуация, когда регистрирующим органом осуществлена государственная регистрация права на основании ничтожной сделки, представляется потенциально создающей условия для последующего оспаривания данного права.

Исходя из того, что нотариальная деятельность осуществляется в сфере бесспорной юрисдикции и учитывая, что нотариус в силу статьи 17 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (далее – Основы) несет полную имущественную ответственность за вред, причиненный по его вине имуществу гражданина или юридического лица, представляется, что удостоверить сделку по распоряжению имуществом, право на которое зарегистрировано в ЕГРН на основании сделки, совершенной с несоблюдением требования о нотариальной форме, нотариусу нецелесообразно, независимо от обстоятельства, оспорена эта сделка или нет.

При этом, исходя из принципа независимости нотариуса в своей деятельности, установленного статьей 5 Основ, нотариус самостоятельно принимает решение о совершении или об отказе в совершении конкретного нотариального действия. В случае принятия нотариусом решения об удостоверении сделки по распоряжению имуществом, право на которое зарегистрировано в ЕГРН на основании сделки, совершенной с пороком формы, нотариусу необходимо разъяснить сторонам заключаемой сделки возможные правовые риски, связанные с ее заключением, и зафиксировать данную информацию, в частности, в тексте сделки.

С уважением,
Вице-президент
Федеральной нотариальной палаты



Ю.В. Иутин

Настоящий документ направляется в электронном виде без дублирования на бумажном носителе.



НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

355037, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Доваторцев, 34А
тел./факс 8 (8652) 24-85-72, e-mail: stavropol@notary.ru

22.12.2017 № 1999/01-31

Президенту Федеральной
нотариальной палаты

К.А. Корсику

Уважаемый Константин Анатольевич!

С момента вступления в законную силу Федерального закона от 02.06.2016 № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» 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, стали подлежать нотариальному удостоверению.

Федеральный закон от 03.07.2016 № 351-ФЗ «О внесении изменений в статью 24.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и статью 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» внес изменения в статью 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о госрегистрации недвижимости) предусмотрев, что вышеуказанные положения не применяются к сделкам по отчуждению земельных долей.

Таким образом, с 04.07.2016 сделка по отчуждению земельной доли, определение которой дано в статье 15 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», т.е. образованной в ходе приватизации сельскохозяйственных угодий, может быть совершена в простой письменной форме. При этом указанная земельная доля приравнивается в обороте к доле в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

В то же время, сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на земельные участки, образованные впоследствии при выделе в счет земельных долей, а также сделки с земельными долями, приобретенными по иным основаниям, должны быть нотариально удостоверены (пункт 1 статьи 42 Закона о госрегистрации недвижимости).

Не смотря на требование пункта 1 статьи 24 ранее действовавшего Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и пункта 1 статьи 42 ныне действующего Закона о госрегистрации недвижимости, такие сделки продолжали совершаться в простой письменной форме, а переход права на их основании - регистрироваться органами Росреестра вплоть до ноября текущего года, когда в территориальные органы Росреестра было направлено письмо Минэкономразвития России от 24.10.2017 № ОГ-Д23-11722.

Не оспаривая положения части 5 статьи 1 Закона о госрегистрации недвижимости о том, что государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) является единственным доказательством существования зарегистрированного права, а также что зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке, в настоящее время возник вопрос о возможности принятия нотариусами такого рода сделок *с пороком формы* (совершенных в простой письменной форме, при условии обязательного нотариального удостоверения) в качестве надлежащего документа, подтверждающего принадлежность доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельхозназначения в целях дальнейшего распоряжения недвижимым имуществом либо оформления перехода прав в порядке наследования.

Согласно статье 163 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) 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.

В силу части 3 статьи 163 ГК РФ если нотариальное удостоверение сделки является обязательным, *несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность*. При этом ничтожная сделка недействительна независимо от признания ее таковой судом (часть 1 статьи 166 ГК РФ). Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (часть 1 статьи 167 ГК РФ).

В соответствии со статьей 48 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (далее – Основы) нотариус отказывает в совершении нотариального действия, в частности, если совершение такого действия противоречит закону, а также если документы, представленные для совершения нотариального действия, не соответствуют требованиям законодательства.

За совершение нотариального действия с нарушением закона нотариус несет полную имущественную ответственность за вред, причиненный по его вине имуществу гражданина или юридического лица, равно как и за реальный ущерб, причиненный неправомерным отказом в совершении нотариального действия (статья 17 Основ).

С учетом вышеизложенного просим высказать мнение Федеральной нотариальной палаты о возможности удостоверения нотариусом сделок, оформления наследственных прав на основании договоров по отчуждению долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельхозназначения, совершенных в простой письменной форме (при условии требований закона о необходимости нотариального удостоверения), переход права по которым *зарегистрирован в органах Росреестра*.

Заранее благодарим за оказанную помощь!

С уважением,
президент нотариальной палаты

А.В. Белоградова
(8652) 94-54-70



Н.И. Кашурин