



**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

«04» 06 2018 № 2709/06-08
на № 678/01-36 от 28.04.2018

Президенту
Нотариальной палаты
Ставропольского края

Н.И. Кашурину

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, сообщаю 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. 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).

Представляется, что выводы, изложенные в судебных актах по делу № А35-12777/2016 Арбитражного суда Курской области об идентичности понятий «земельная доля» и «доля в праве общей собственности на земельный участок», не должны влиять на установленный законом и имеющий различное правовое регулирование порядок совершения сделок по отчуждению

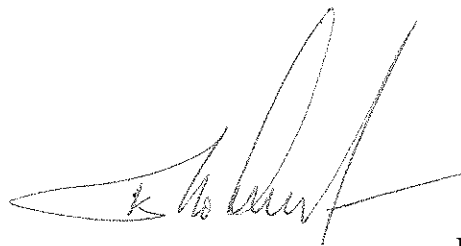
земельных долей и сделок по отчуждению долей в праве общей собственности на земельный участок.

Тем более, что 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.

Кроме того, обязательной является судебная практика применения правовых норм, определенная в постановлениях Президиума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Верховного Суда Российской Федерации (пункт 5 части 4 статьи 392 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Выводы, изложенные в определении судьи Верховного Суда Российской Федерации об отказе в передаче кассационной жалобы по конкретному делу для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии, не являются общеобязательными, влекущими пересмотр судебных актов по иным делам.

В связи с изложенным Федеральная нотариальная палата соглашается с правовой позицией, выраженной ранее в письме Министерства экономического развития Российской Федерации от 24.10.2017 № ОГ-Д-23-11722.

Президент
Федеральной нотариальной палаты



К.А. Корсик

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