

**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.gov.ru>
16.09.2025 № 14-9397-ТГ/25

на № _____ от _____

Управление Росреестра
по Северо-Кавказскому
федеральному округу

Территориальные органы Росреестра

ППК «Роскадастр»

Филиалы ППК «Роскадастр»
(по списку)

Государственный комитет по
государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросу о необходимости (отсутствии необходимости) нотариального удостоверения соглашений, указанных в пункте 3 статьи 11.4, пункте 2 статьи 11.7, пункте 2 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК) с учетом требований части 1.1 статьи 42 и части 2 статьи 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) рекомендует руководствоваться следующим.

В соответствии с положениями пунктов 1, 2 статьи 11.2, пунктов 1, 3 статьи 11.4, пункта 2 статьи 11.7, пункта 2 статьи 39.28 ЗК:

земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (далее - Исходные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки (далее – Образуемые участки) в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ, за исключением случаев, установленных законом;

при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а Исходный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, установленных законом;

при разделе Исходного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все

Образуемые участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками;

при перераспределении Исходных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков;

перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами государственной власти/органами местного самоуправления и собственниками земельных участков; при этом указанное соглашение должно содержать сведения о возникновении права государственной или муниципальной собственности и (или) права частной собственности на образуемые участки.

Нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе (пункт 3 статьи 8.1, пункт 2 статьи 163 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее - ГК).

В соответствии с частью 1.1 статьи 42, частью 2 статьи 54 Закона № 218-ФЗ подлежат нотариальному удостоверению:

сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество (за исключением случаев, предусмотренных частью 1.1 статьи 42 Закона № 218-ФЗ);

сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

Учитывая вышеуказанные положения ГК, ЗК, Закона № 218-ФЗ, а также пункт 2 статьи 209, пункт 2 статьи 218 ГК, представляется, что соглашения, указанные в пункте 3 статьи 11.4, пункте 2 статьи 11.7, пункте 2 статьи 39.28 ЗК, на наш взгляд, не должны рассматриваться как сделки по отчуждению долей в праве общей долевой собственности на Исходный участок применительно к статье 218 ГК, если в результате реализации соответствующего соглашения не происходит смена собственника доли в праве общей собственности (не изменяется состав участников общей долевой собственности), а на основании данного соглашения прекращается существование Исходного участка в связи с образованием из него новых участков и возникает право общей долевой собственности тех же участников общей долевой собственности (включая несовершеннолетнего) на образуемые участки, то есть не происходит отчуждение долей (переход, передача прав на них) другому лицу (другим лицам).

При этом полагаем необходимым учитывать, что в соответствии со статьей 2 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» (далее – Закон № 48-ФЗ) опекой признается форма устройства малолетних граждан (не достигших возраста четырнадцати лет несовершеннолетних граждан) и

признанных судом недееспособными граждан, при которой назначенные органом опеки и попечительства граждане (опекуны) являются законными представителями подопечных и совершают от их имени и в их интересах все юридически значимые действия.

В этой связи, исходя из положений части 2 статьи 54 Закона № 218-ФЗ, учитывая определение понятия «опека», приведенное в Законе № 48-ФЗ, требование об обязательном нотариальном удостоверении сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, по нашему мнению, применимо к сделкам (в частности, к соглашениям, указанным в пункте 3 статьи 11.4, пункте 2 статьи 11.7, пункте 2 статьи 39.28 ЗК), заключаемым с лицами, не достигшими 14 лет, от имени которых действуют их родители либо опекуны, если такие лица остались без попечения родителей.

Вышеуказанная позиция Росреестра была поддержана Минюстом России, ФНП России (копии писем прилагаются).

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Приложение: на 4 л.



Т.А. Громова



**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

Заместителю
руководителя Федеральной
службы государственной
регистрации, кадастра и
картографии

26.08.2025 № 7448/06-06 ✓ Громовой Т.А.

на № 14-8129-ТГ/25 от 13.08.2025

Уважаемая Татьяна Алексеевна!

В ответ на Ваше обращение с просьбой проинформировать о позиции Федеральной нотариальной палаты по вопросу о необходимости нотариального удостоверения соглашений по разделу, объединению и перераспределению земельных участков с учетом письма Министерства юстиции Российской Федерации от 06.08.2025 № 09-82239/25 сообщая следующее.

Позиция Федеральной нотариальной палаты по вышеуказанному вопросу высказана в ранее направленном письме от 17.07.2025 № 6246/06-06 и не противоречит выводам, изложенным в письме Министерства юстиции Российской Федерации от 06.08.2025 № 09-82239/25.

В соответствии с пунктом 2 статьи 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) при перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами и собственниками земельных участков (пункт 2 статьи 39.28 Земельного кодекса).

В случае раздела или перераспределения земельных участков соглашения между участниками долевой собственности не являются сделками об отчуждении долей в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество и не подлежат нотариальному удостоверению.

При этом, если на основании соглашения состав участников общей долевой собственности изменяется и доля (доли) в праве собственности на

образованные земельные участки переходит к третьим лицам, то, по мнению Федеральной нотариальной палаты, такое соглашение содержит элементы сделки по отчуждению недвижимого имущества, подлежащей нотариальному удостоверению на основании части 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ).

Согласно пункту 3 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) к отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

В соответствии с частью 2 статьи 54 Федерального закона № 218-ФЗ установлено требование обязательного нотариального удостоверения в отношении сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделок по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

Согласно статье 60 Семейного кодекса Российской Федерации при осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного (статья 37 Гражданского кодекса).

Соответственно, требование нотариального удостоверения сделки, установленное частью 2 статьи 54 Федерального закона № 218-ФЗ, распространяется на соглашения с участием несовершеннолетних, не достигших 14 лет, от имени которых действуют их родители либо опекуны, если такие лица остались без попечения родителей.

Вице-президент
Федеральной нотариальной палаты



Т.И. Сопина



**МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЮСТ РОССИИ)**

Житная ул., д. 14, стр. 1, г. Москва, 119991
тел. (800) 303-30-03, факс (495) 955-58-89
E-mail: info@minjust.gov.ru

**Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии**

06.08.2025 № 09-82239/25

На № 14-6668-ТГ/25 от 07.07.2025

Департамент экономического и гражданского законодательства Министерства юстиции Российской Федерации рассмотрел запрос Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии о необходимости (отсутствии необходимости) нотариального удостоверения сделок по разделу и перераспределению земельных участков (статьи 11.4, 11.7 и 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, далее – ЗК) с учетом требований части 1.1 статьи 42 и части 2 статьи 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

По поставленному вопросу полагаем возможным отметить следующее.

Статьи 11.4, 11.7 и 39.28 ЗК регулируют порядок раздела земельного участка, перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности и, соответственно, порядок перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Как правило, раздел земельного участка и перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляются с целью повышения эффективности использования земельных участков. В случае перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, ЗК прямо предусмотрены основания для такого перераспределения (пункт 1 статьи 39.28).

Учитывая изложенное, и поскольку указанные нормы ЗК не устанавливают иного, полагаем, что соответствующие соглашения не направлены на отчуждение недвижимого имущества или доли в праве на недвижимое имущество, в связи с чем позиция Росреестра

об отсутствии необходимости нотариального удостоверения в рассматриваемых случаях не вызывает возражений.

При этом также поддерживается позиция Росреестра об обязательности соблюдения требования о нотариальном удостоверении сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом, принадлежащим собственнику, не достигшему 14 лет.

Директор Департамента экономического
и гражданского законодательства

А.И. Коваленко

