

**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, ФНПР 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