



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

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

Заместителю руководителя
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Т.А. Громовой

12.10.2023 № 12-121207/23

На № 14-8362-ТГ/23 от 12.09.2023

Уважаемая Татьяна Алексеевна!

В Минюсте России рассмотрено вышеуказанное письмо Росреестра, касающееся необходимости нотариального удостоверения договора купли-продажи доли в праве собственности на объект недвижимого имущества, находящегося в общей долевой собственности, в случае, если такая доля принадлежит паевому инвестиционному фонду, и сообщается следующее.

В соответствии с пунктом 2 части 1¹ статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) сделки по отчуждению долей в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество не подлежат нотариальному удостоверению, если такие сделки связаны с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда.

Часть 1¹ статьи 42 Федерального закона № 218-ФЗ введена Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ, разработчиком которого являлся Росреестр.

В соответствии с пунктом 2 Положения о Министерстве юстиции Российской Федерации, утвержденного Указом Президента Российской Федерации от 13.01.2023 № 10 «Вопросы Министерства юстиции Российской Федерации», Минюст России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере юстиции, включающей в себя, в том числе нотариат. Полномочиями по толкованию законодательства Минюст России не наделен.

Вместе с тем сообщаем, что согласно пункту 1 статьи 10 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных

фондах» (далее – Федеральный закон № 156-ФЗ) паевой инвестиционный фонд – это обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Паевой инвестиционный фонд не является юридическим лицом.

Недвижимое имущество и имущественные права на недвижимое имущество могут входить только в состав активов акционерных инвестиционных фондов и активов закрытых паевых инвестиционных фондов (пункт 2 статьи 33 Федерального закона № 156-ФЗ).

Согласно пункту 2 статьи 11 Федерального закона № 156-ФЗ имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Присоединяясь к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, физическое или юридическое лицо тем самым отказывается от осуществления преимущественного права приобретения доли в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд. При этом соответствующее право прекращается.

Управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам (пункт 3 статьи 11 Федерального закона № 156-ФЗ). Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего.

В соответствии с действующим гражданским законодательством договор купли-продажи является одним из видов сделок, направленных на отчуждение имущества.

Согласно части 1¹ статьи 42 Федерального закона № 218-ФЗ сделки по отчуждению доли в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению. При этом пунктом 2 указанной статьи Федерального закона № 218-ФЗ предусмотрено исключение для сделок по отчуждению долей в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество не подлежат нотариальному удостоверению, если такие сделки связаны с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда.

С учетом изложенного полагаем, что исключение, предусмотренное пунктом 2 части 1¹ статьи 42 Федерального закона № 218-ФЗ, обусловлено тем, что в случае совершения управляющей компанией с имуществом, входящим в паевой инвестиционный, сделки, предметом сделки являются не доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, принадлежащие владельцам инвестиционных паев, а само имущество. Таким образом, данное исключение по своему содержанию аналогично исключению, предусмотренному пунктом 1 части 1¹ статьи 42 Федерального закона № 218-ФЗ.

Кроме того, в случае, если все доли в праве собственности на объект недвижимого имущества принадлежат паевым инвестиционным фондам, исходя из буквального смысла нормативных положений, предусмотренных пунктом 2 части 1¹ статьи 42 Федерального закона № 218-ФЗ, также не требуется обязательного нотариального удостоверения сделки по отчуждению таких долей. Данная позиция была изложена, в том числе в письме Росреестра от 05.07.2023 № 13-00652/23.

Вместе с тем в случае, если в состав паевого инвестиционного фонда входит доля в праве собственности на объект недвижимого имущества, а иные доли в праве на тот же объект недвижимости принадлежат лицам, не являющимся владельцами инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, необходимо руководствоваться положениями Гражданского кодекса Российской Федерации о соблюдении преимущественного права покупки и положениями Федерального закона № 218-ФЗ об обязательном нотариальном удостоверении сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество.

С уважением,

Директор
Департамента развития и регулирования
юридической помощи и правовых услуг

Р.Е. Рябый