



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694 03-53, Факс (499) 251-69-64
E-mail: mineconot@econot.ru
<http://www.econot.ru>

21.05.2013 № 07-223-2958

На № _____ от _____

Об образовании земельных участков,
выделяемых в счет земельной доли
(земельных долей) из земель
сельскохозяйственного назначения

Уважаемая Наталья Георгиевна!

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел Ваше обращение по вопросам, связанным с образованием земельных участков, выделяемых в счет земельной доли (земельных долей) из земель сельскохозяйственного назначения, и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным по затронутым в обращении вопросам отметить следующее.

Согласно пункту 5 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте) проект межевания земельного участка или земельных участков (далее – проект межевания) утверждается решением общего собрания участников долевой собственности либо

в случае, указанном в пункте 4 статьи 13 Закона об обороте, решением собственника земельной доли или земельных долей.

Заказчиком проекта межевания может являться любое лицо (пункт 2 статьи 13.1 Закона об обороте).

При этом, по мнению Департамента недвижимости, в случае если проект межевания утвержден общим собранием участников общей долевой собственности (далее – решение собрания), наличие возражений участников общей долевой собственности, не являются препятствием для выделения земельного участка в соответствии с проектом межевания.

Необходимо также отметить, что Законом об обороте не предусмотрено направление возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка при подготовке проекта межевания, утверждаемого решением собрания. Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) также не предусмотрены основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета или отказа в осуществлении государственного кадастрового учета в связи с поступлением возражений участников общей долевой собственности, в случае если проект межевания утверждается решением собрания.

Таким образом, при отсутствии иных оснований для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и отказа в осуществлении государственного кадастрового учета, предусмотренных статьями 26 и 27 Закона о кадастре, земельный участок, образованный в соответствии с проектом межевания, утвержденным решением собрания будет поставлен на государственный кадастровый учет при наличии возражений участников общей долевой собственности.

Дополнительно отмечаем, что согласно статье 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, вступившие в законную силу судебные постановления, а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации. Неисполнение судебного постановления, а равно иное проявление неуважения к суду влечет за собой ответственность, предусмотренную федеральным законом.

В связи с этим, по мнению Департамента недвижимости, поступление в орган кадастрового учета вступившего в законную силу судебного акта, содержащего прямое указание органу кадастрового учета на запрет осуществление государственного кадастрового учета в связи с преобразованием земельного участка, является основанием для приостановления осуществления такого государственного кадастрового учета.

При этом согласно пункту 1 статьи 64 Земельного кодекса Российской Федерации земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Согласно пункту 1 статьи 14.1 Закона об обороте общее собрание участников долевой собственности проводится по предложению участника долевой собственности, либо лиц, использующих находящийся в долевой собственности земельный участок в целях производства сельскохозяйственной продукции, либо органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. Общее собрание участников долевой собственности принимает решения по вопросам, указанным в пункте 3 статьи 14 Закона об обороте.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 3 статьи 14 Закона об обороте участники долевой собственности на общем собрании могут принять решение, в том числе об утверждении проекта межевания земельных участков.

В соответствии с пунктами 3, 4 статьи 14.1 Закона об обороте указанные в пункте 2 статьи 14.1 Закона об обороте сообщение и уведомление о проведении общего собрания должны содержать, в том числе повестку дня общего собрания. Если в предлагаемую повестку дня общего собрания участников долевой собственности включаются вопросы об утверждении проекта межевания земельных участков, указанные в пункте 2 статьи 14.1 Закона об обороте, сообщение и уведомление о проведении общего собрания участников долевой собственности должны содержать также информацию, предусмотренную пунктом 8 статьи 13.1 Закона об обороте.

Таким образом, возможность принятия общим собранием участников долевой собственности решения по тому или иному вопросу определяется повесткой, перечень вопросов которой определяется заранее и подлежит предварительному направлению участникам долевой собственности или опубликованию с тем, чтобы участники общей долевой собственности могли принять решение о целесообразности их участия в общем собрании.

Согласно пункту 5 статьи 14.1 Закона об обороте общее собрание считается правомочным в случае присутствия на нем участников долевой собственности, составляющих не менее чем 20 процентов их общего числа или, если способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на земельный участок, владеющих более чем 50 процентами таких долей.

В соответствии с пунктом 8 статьи 14.1 Закона об обороте решение считается принятым, если за него проголосовали участники общего собрания, владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании (при условии, что способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на этот земельный участок), или большинство участников общего собрания.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



В.А. Яцкий