МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО
от 8 августа 2019 г. N 14-07850-ГЕ/19

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 18.06.2019 N ОГ-Д23-5545 по вопросу применения положений части 2 статьи 54 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в отношении договора аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в общей долевой собственности в том числе недееспособных граждан.

Заместитель руководителя
Г.Ю.Елизарова

Приложение

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 18 июня 2019 г. N ОГ-Д23-5545

О ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел обращение относительно заключения договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437 (далее - Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. N 17-П официальное, имеющее силу закона разъяснение (толкование) федерального закона должно осуществляться равно как и принятие, подписание и обнародование актов законодательного органа, то есть с обязательным соблюдением требований статей 105, 106 и 107 Конституции Российской Федерации, предъявляемых к принятию федеральных законов.

Одновременно обращаем внимание, что исходя из положений пункта 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009, постановления Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от 11 ноября 1996 г. N 781-II ГД "Об обращении в Конституционный Суд Российской Федерации", письма Минэкономразвития России не являются нормативными правовыми актами и не запрещают руководствоваться положениями действующего законодательства, в связи с чем позиция, изложенная в настоящем письме, является лишь мнением Департамента недвижимости по затронутому вопросу.

В этой связи отмечаем, то государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации). Одним из этапов ее проведения в силу положений статьи 29 Закона о регистрации является правовая экспертиза документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на предмет наличия или отсутствия установленных Законом о регистрации оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Согласно части 2 статьи 54 Закона о регистрации сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению. Как предусмотрено пунктом 2 статьи 32 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) опекуны являются представителями подопечных в силу закона и совершают от их имени и в их интересах все необходимые сделки.

В соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 163 Гражданского кодекса Российской Федерации нотариальное удостоверение сделок обязательно:

1) в случаях, указанных в законе;

2) в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с пунктом 2 данной статьи является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

В соответствии со статьей 608 Гражданского кодекса Российской Федерации право сдачи в аренду имущества принадлежит его собственнику.

С учетом изложенного, учитывая, что договор аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в долевой собственности, заключается от имени всех участников общей долевой собственности (в том числе недееспособных граждан, от имени которых действуют опекуны), по мнению Департамента недвижимости, такой договор подлежит нотариальному удостоверению. При этом от имени всех собственников земельных долей заключить договор аренды имеет право уполномоченное решением общего собрания лицо (подпункт 6 пункта 3 статьи 14 Закона об обороте), в связи с чем присутствие представителей

(опекунов) граждан, являющихся недееспособными, при нотариальном удостоверении договора аренды земельного участка не требуется.

Учитывая, что в соответствии с Указом Президента РФ от 13 октября 2004 года N 1313 "Вопросы Министерства юстиции Российской Федерации" Министерство юстиции Российской Федерации осуществляет функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности, в том числе в сфере нотариата, иные вопросы, затронутые в обращении, относятся к компетенции Минюста России.

Директор Департамента недвижимости
А.И.Бутовецкий