

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО

от 09.03.2023 № 14-1854-АБ/23

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с неоднократным поступлением обращений относительно государственной регистрации прав на основании заключенного на публичных торгах в рамках процедуры банкротства гражданина договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения сообщает.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ) правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом № 101-ФЗ, другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации.

Одним из принципов, на котором основывается оборот земель сельскохозяйственного назначения является преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина – члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности (статья 1 Закона № 101-ФЗ).

Кроме того, в силу положений пункта 1 статьи 12 Закона № 101-ФЗ без выделения земельного участка в счет земельной доли участник долевой собственности по своему усмотрению вправе отчуждать земельную долю в собственность другого участника долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданина - члена крестьянского (фермерского) хозяйства, использующего земельный участок, находящийся в долевой собственности. В иных случаях участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

С учетом положений пункта 5 статьи 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон № 127-ФЗ) в случае продажи принадлежащей гражданину, признанному банкротом, земельной доли распоряжение ею осуществляет не участник долевой собственности, а его финансовый управляющий.

Следует отметить, что специальное регулирование особенностей обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности на недвижимое имущество в законодательстве о банкротстве отсутствует.

При этом исключение из правила, предусмотренного пунктом 1 статьи 12 Закона № 101-ФЗ, в случае продажи принадлежащей гражданину, признанному банкротом, земельной доли действующим законодательством, в том числе Законом № 101-ФЗ не предусмотрено.

Одновременно с этим следует отметить, что с учетом положений Закона № 127-ФЗ преимущественное право покупки недвижимого имущества в рамках процедуры банкротства не может быть реализовано без проведения публичных торгов.

Согласно определению Конституционного Суда Российской Федерации от 21.07.2022 № 1817-О (размещено в свободном доступе, в том числе в справочной правовой системе «Консультант Плюс»):

установленные законодателем в статье 12 Закона № 101-ФЗ особенности правового регулирования оборота долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения направлены на соблюдение баланса частных и публичных интересов, заключение договора о приобретении земельной доли с лицами, не являющимися участниками долевой собственности, является нарушением прямого законодательного запрета на совершение такой сделки;

реализация земельной доли, принадлежащей гражданину, признанному банкротом, должна осуществляться посредством ее выдела в натуре и последующего выставления на торги образованного земельного участка.

Учитывая изложенное, принимая также во внимание складывающуюся судебную практику (см., в частности, определение Верховного Суда Российской Федерации от 20.02.2023 № 308-ЭС22-29390 (размещено в свободном доступе, в том числе в справочной правовой системе «Консультант Плюс»), на наш взгляд, отчуждение доли в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения на публичных торгах, без выделения земельного участка в счет земельной доли, третьему лицу (не указанному в абзаце втором пункта 1 статьи 12 Закона № 101-ФЗ) не допускается; государственная регистрация прав на основании соответствующего договора не согласуется с действующим законодательством.

Изложенная в настоящем письме позиция поддержана Генеральной прокуратурой Российской Федерации.

Территориальным органам Росреестра, Государственному комитету по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управлению государственной регистрации права и кадастра Севастополя предлагается руководствоваться изложенным в настоящем письме при рассмотрении документов, представленных для осуществления регистрационных действий.

СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ
А.И. БУТОВЕЦКИЙ