

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

**ПИСЬМО
от 26 июня 2025 г. N 14-6246-ТГ/25**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросам применения положений Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон N 101-ФЗ) в связи с государственной регистрацией прав на неостребованные земельные доли, с учетом мнения Минсельхоза России, изложенного в письмах от 19.03.2025 N 15/849, от 17.04.2025 N АР-15-23/8250, от 12.05.2025 N АР-15-23/9950, рекомендует руководствоваться следующим.

1. В соответствии с пунктом 1 статьи 12.1 Закона N 101-ФЗ неостребованной земельной долей может быть признана земельная доля, принадлежащая на праве собственности гражданину, который не передал эту земельную долю в аренду или не распорядился ею иным образом в течение трех и более лет подряд. При этом земельные доли, права на которые зарегистрированы в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ), не могут быть признаны неостребованными земельными долями по основанию, указанному в пункте 1 статьи 12.1 Закона N 101-ФЗ.

Неостребованной земельной долей может быть признана также земельная доля, сведения о собственнике которой не содержатся в принятых до дня вступления в силу Закона N 218-ФЗ решениях органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий (пункт 2 статьи 12.1 Закона N 101-ФЗ).

До вступления в силу Федерального закона от 29.12.2022 N 693-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" неостребованной земельной долей также могла быть признана земельная доля, собственник которой умер и отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, или никто из наследников не имеет права наследовать, или все наследники отстранены от наследования, или никто из наследников не принял наследства, или все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника.

Список лиц (при их наличии), земельные доли которых могут быть признаны неостребованными по основанию, указанному в пункте 1 статьи 12.1 Закона N 101-ФЗ, и земельных долей, которые могут быть признаны неостребованными по основаниям, указанным в пункте 2 статьи 12.1 Закона N 101-ФЗ (далее - список неостребованных земельных долей) представляется органом местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, на утверждение общему собранию участников долевой собственности (далее - Общее собрание) (пункт 5 статьи 12.1 Закона N 101-ФЗ).

Согласно пункту 7 статьи 12.1 Закона N 101-ФЗ с даты утверждения списка неостребованных земельных долей Общим собранием земельные доли, сведения о которых включены в указанный список, признаются неостребованными. В случае, если Общим собранием в течение четырех месяцев со дня опубликования указанного списка не принято решение по вопросу о неостребованных земельных долях, орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, утверждает такой список самостоятельно.

При этом в целях обеспечения защиты имущественных прав и интересов заинтересованных лиц, до утверждения список невостребованных земельных долей подлежит опубликованию в соответствии с пунктом 4 статьи 12.1 Закона N 101-ФЗ.

Согласно пункту 2 статьи 19.3 Закона N 101-ФЗ с 01.01.2025 лицо, чья земельная доля признана невостребованной, утрачивает право собственности на такую земельную долю, а поселение или муниципальный, городской округ, на территории которых расположен земельный участок, земельная доля которого признана невостребованной, либо муниципальный район в случае, если земельный участок, земельная доля которого признана невостребованной, расположен на межселенной территории, приобретает на указанную земельную долю право муниципальной собственности, за исключением невостребованной земельной доли, в отношении которой подано исковое заявление о признании права муниципальной собственности в соответствии с пунктом 1 статьи 19.3 Закона N 101-ФЗ.

Согласно пункту 1 статьи 19 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК) в муниципальной собственности находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации.

Таким образом, на наш взгляд, с 01.01.2025 муниципальные образования приобрели право муниципальной собственности на соответствующие земельные доли, которые ранее были признаны невостребованными, то есть с указанной даты возникло право муниципальной собственности на такие доли; в отношении земельных долей, которые признаны невостребованными после 01.01.2025, право муниципальной собственности возникает с даты утверждения списка невостребованных земельных долей.

При этом полагаем, что список невостребованных земельных долей должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать собственника земельной доли, а также сведения о размере такой доли.

Осуществление государственной регистрации права муниципальной собственности на земельную долю, признанную невостребованной, осуществляется в общем порядке, установленном Законом N 218-ФЗ, на основании соответствующего заявления и необходимых документов (в том числе списка невостребованных долей).

При этом, по мнению Росреестра, предоставление документов, подтверждающих проведение процедуры признания земельных долей невостребованными и предшествующей утверждению списка невостребованных земельных долей (либо Общим собранием, либо органом местного самоуправления) не требуется.

Пункт 3 Требований к заполнению форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, заявления о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости по заявлению заинтересованного лица, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости в уведомительном порядке, заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ, заявления о внесении изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденных приказом Росреестра от 19.08.2020 N П/0310, не содержит исключений относительно возможности предоставления одного заявления в

отношении всех указанных в списке невостребованных земельных долей.

В этой связи для государственной регистрации права на каждую невостребованную земельную долю предоставляется отдельное заявление.

2. Относительно признания муниципальной собственности на земельную долю, собственник которой умер.

В соответствии с пунктом 50 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.05.2012 N 9 "О судебной практике по делам о наследовании" выморочное имущество, при наследовании которого отказ от наследства не допускается, со дня открытия наследства переходит в порядке наследования по закону в собственность соответственно Российской Федерации (любое выморочное имущество, в том числе невостребованная земельная доля), муниципального образования, города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга в силу фактов, указанных в пункте 1 статьи 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК), без акта принятия наследства, а также вне зависимости от оформления наследственных прав и их государственной регистрации.

Таким образом, государственная регистрация права собственности муниципального образования на земельный участок (долю в праве общей долевой собственности на такой участок) обеспечивается на основании свидетельства о праве на наследство.

Также дополнительно отмечаем, что действующее законодательство не содержит норм, предусматривающих обязанность государственного регистратора прав в рамках правовой экспертизы проверять наличие правоспособности, дееспособности гражданина, чья земельная доля признана невостребованной, равно как и осуществлять проверку оснований возникновения его прав на такую земельную долю при государственной регистрации права муниципальной собственности на нее.

3. Об округлении до целого числа размера земельной доли.

Правила определения размеров земельных долей, выраженных в гектарах или балло-гектарах, в виде простой правильной дроби, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 16.09.2020 N 1475, согласно которым вопрос возможности увеличения или уменьшения размера земельной доли, выраженной в гектарах или балло-гектарах, при ее пересчете в простую правильную дробь не урегулирован.

Вместе с этим следует отметить, что в соответствии со статьей 209 ГК собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129 ГК), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Таким образом, по мнению Росреестра, в результате округления размера земельных долей

при их пересчете в простую правильную дробь, сумма площадей земельных долей не должна превышать общую площадь земельного участка, находящегося в долевой собственности.

4. Относительно выдела земельной доли.

В соответствии с пунктом 1 статьи 13 Закона N 101-ФЗ участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным ЗК и Законом N 101-ФЗ.

По мнению Росреестра, после внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) о размере доли, выраженной в простой правильной дроби, при образовании земельного участка путем выдела, следует ориентироваться именно на размер доли, содержащейся в ЕГРН.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Госкомрегистра, Севреестра необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Т.А.ГРОМОВА