



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

22.03.2019 № 14-02217-ГЕ/19

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя и писем Росреестра от 05.03.2019 № 14-02217-ГЕ/19, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 07.03.2019 № ОГ-Д23-2029 по вопросу продажи нежилого помещения и доли в праве общей собственности на земельный участок, на котором расположено нежилое здание, в состав которого входит это помещение.

Приложение: на 5 л.

Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

05.03.2019 № 14-02/17-75/19

на № _____ от _____

Министерство
экономического развития
Российской Федерации
Департамент недвижимости

О рассмотрении обращения

На № 2482-ОГ от 13.02.2019

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение _____, сообщает.

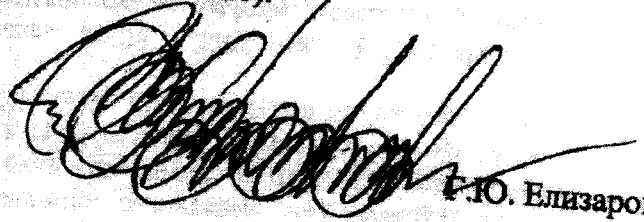
В соответствии с пунктом 1 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение (пункт 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, далее – ЗК).

Учитывая названные нормы ГК и ЗК, основанные на принципе единства судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости, принадлежащих одному лицу, а также положения пункта 4 статьи 421 ГК, подпункта 5 пункта 1 статьи 1 ЗК, полагаем, что в качестве основания для проведения

государственной регистрации перехода права на нежилое помещение и долю в праве общей собственности на земельный участок (на котором расположено здание и в котором находится вышеназванное нежилое помещение) должен быть представлен один договор продажи вышеназванных объекта недвижимости и доли в праве на земельный участок.

Просим проинформировать Росреестр о позиции Минэкономразвития России по данному вопросу (направить копию ответа заявителю).



Г.О. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1, 3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

07.03.2019 № ОГ-Д23-2029

На вх № 2482-ОГ от 13 февраля 2019 г.

О разъяснении законодательства

Уважаемый

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение относительно договора купли-продажи нежилого помещения и доли в праве общей собственности на земельный участок, на котором расположено нежилое здание, в состав которого входит помещение, и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

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 официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем по обозначенному вопросу полагаем возможным отметить следующее.

Согласно пункту 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.

Аналогичное положение закреплено в пункте 1 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Таким образом, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок в рассматриваемом случае следует судьбе нежилого помещения в силу прямого указания закона и при переходе права собственности на помещение к новому собственнику одновременно переходит и доля в праве общей собственности на земельный участок, на котором расположено нежилое здание, в состав которого входит помещение, то есть доля в праве общей собственности на земельный участок не является самостоятельным предметом сделки.

В этой связи, по мнению Департамента недвижимости, в качестве основания для проведения государственной регистрации перехода права на нежилое помещение и долю в праве общей собственности на земельный участок, на котором расположено нежилое здание, в состав которого входит помещение, должен быть представлен один договор продажи вышеуказанных объекта недвижимости и доли в праве на земельный участок.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития Российской Федерации

Сертификат: 00E0036E1B07E0E380E811CB725F8622DC
Владелец: Бочаров Михаил Владимирович
Действителен: с 18.06.2018 до 18.06.2019

М.В. Бочаров

Обращение по вопросу заключения сделки купли-продажи нежилого помещения и доли земельного участка

Физическое лицо является собственником нежилого помещения, находящегося в нежилом здании, и, одновременно, собственником доли земельного участка, на котором указанное здание расположено (на основании договора купли-продажи земельного участка в процессе приватизации с условием передачи его в общую долевую собственность). На объекты (помещение и доля в земельном участке) оформлено два самостоятельных свидетельства о праве.

В связи с намерением собственника продать указанное помещение и долю земельного участка физическому лицу, принимая во внимание положения ч.1 ст.1 и ч.4 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации, а также положения ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, просим разъяснить:

1. Допускается ли оформление такой сделки путем заключения двух самостоятельных договоров купли-продажи: 1) договор купли-продажи помещения и 2) договор купли-продажи доли земельного участка? Или по смыслу указанных положений закона указанные объекты должны отчуждаться на основании одного договора?
2. Не являются ли такие самостоятельные договоры (или любой из них) ничтожными в силу п.4 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации?