



**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) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

28.02.2020 № 14-01663-1Е/20

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 копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 17.01.2020 № ОГ-Д23-327 по вопросу государственной регистрации перехода права собственности на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме при наличии зарегистрированного права общей долевой собственности правообладателя указанного помещения на общее имущество в таком многоквартирном доме.

Приложение: на 4 л.



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)
Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-86-39. Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconomy@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204. ОГРН 1027700575385.
ИНН/КПП 7710349494/771001001

№ _____
На № _____ от _____

копия: Росреестр

О рассмотрении обращения
На вх. № 18964-ОГ от 20 декабря 2019 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев совместно с Росреестром обращение по вопросу осуществления государственной регистрации права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, 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 является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, толкованию нормативных правовых актов, а также не уполномочено давать оценку возможности осуществления государственной регистрации в конкретном случае, в связи с чем Департамент недвижимости вправе высказать только мнение по поставленным вопросам.

Учитывая положения статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме возникает в силу закона одновременно с правом на помещения в таком доме.

Отмечаем также, что статьей 37 ЖК РФ установлен порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в соответствии с которым:

доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения;

доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение;

при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

В соответствии со статьей 38 ЖК РФ при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

Таким образом, как само право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, так и размер доли в таком праве установлены в силу прямого указания закона и не требуют каких-либо дополнительных подтверждений, право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и земельный участок, на котором расположен такой дом, у собственников помещений многоквартирного дома возникает в силу закона, независимо от факта государственной регистрации права общей долевой собственности на такое имущество.

Вместе с тем, государственная регистрация права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) может осуществляться по желанию правообладателей.

Учитывая изложенное, право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме в силу закона и при переходе права собственности на такое помещение к новому собственнику одновременно переходит и доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме независимо от того, имеется ли в документе,

являющемся основанием для государственной регистрации перехода права собственности на помещение в многоквартирном доме (например, в договоре об отчуждении помещения), указание на это; то есть доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме не является самостоятельным предметом сделки, самостоятельным объектом гражданских прав, в связи с чем к отчуждению такой доли не могут применяться положения действующего законодательства, регулирующие оборот (отчуждение) долей в праве собственности на вещи, как на самостоятельные объекты гражданских прав.

Принимая во внимание изложенное, отсутствие в документе, являющемся основанием для государственной регистрации перехода права собственности на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме, условия о передаче доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме не является основанием для приостановления/отказа в государственной регистрации перехода права.

При этом статьей 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) установлен заявительный порядок осуществления государственной регистрации прав на объекты недвижимости (орган регистрации прав вправе без соответствующего заявления вносить записи о государственной регистрации в ЕГРН только в случаях, установленных федеральным законом, например, такая норма предусмотрена для государственной регистрации арестов недвижимого имущества и залога, избранного в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации). Подпунктом 23 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации установлен размер государственной пошлины за государственную регистрацию доли в праве общей собственности на общее недвижимое имущество в многоквартирном доме.

В этой связи, по мнению Департамента недвижимости, в случае представления в орган регистрации прав только лишь заявления (и приложенных к нему документов) о государственной регистрации перехода права собственности на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме при наличии зарегистрированного права общей долевой собственности лица, отчуждающего такое помещение, на объекты недвижимости, составляющие общее имущество в многоквартирном доме, государственная регистрация перехода права собственности на жилое (нежилое) помещение должна быть приостановлена в соответствии с частью 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, поскольку не были представлены документы, необходимые для ее проведения.

Дополнительно отмечаем, что решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, о приостановлении или отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных документов.

Также информируем, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

Э.У. Галишин