

**РЕГИСТРАЦИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВА НА ЖИЛОЕ (НЕЖИЛОЕ)
ПОМЕЩЕНИЕ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПРИ НАЛИЧИИ
ЗАРЕГИСТРИРОВАННОГО ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ
СОБСТВЕННОСТИ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ УКАЗАННОГО
ПОМЕЩЕНИЯ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В ТАКОМ
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

В последнее время в практике работы Управления приобрел актуальность вопрос одновременности отчуждения принадлежащего собственнику жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме и доли в праве собственности на общее имущество собственников многоквартирного дома в случае, когда такое право зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. В рамках этой темы поступают вопросы граждан о возможности отчуждения доли в праве общей собственности как самостоятельного объекта гражданских прав, а также вопросы предоставления документов на государственную регистрацию в рассматриваемом случае.

В целях правильного применения норм действующего законодательства, регламентирующих процедуры оформления прав на объекты недвижимого имущества в указанной ситуации, собственникам таких объектов необходимо знать следующее.

Учитывая положения статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 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.

Также следует отметить, 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 ст.36 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 (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 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон № 218-ФЗ) установлен заявительный порядок осуществления государственной регистрации прав на объекты недвижимости (орган регистрации 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). 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 имущество в многоквартирном доме.

В этой связи, в случае представления в орган регистрации прав только 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 объекту 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.

Указанная позиция согласована с Департаментом недвижимости Минэкономразвития России и доведена до сведения территориальных органов Росреестра информационным письмом Росреестра от 28.02.2020 № 14-01663/ГЕ/20.

Заместитель начальника отдела регистрации объектов недвижимости нежилого назначения
Управления Росреестра по Волгоградской области,
Дмитрий Бабайцев

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.
Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,
Евгения Федяшова.
Тел. 8(8442)93-20-09 доб. 307, 8-904-772-80-02, pressa@voru.ru