

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 07.03.2019 № ОГ-Д23-2029

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости) рассмотрел 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 собственник) одновременно переходят 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 вышеназванных объекта недвижимости и доли в праве на земельный участок.

Заместитель директора
Департамента недвижимости
М.В. Бочаров