



## ФЕДЕРАЛЬНАЯ НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА

Долгоруковская ул., д.15, стр.4-5, Москва, 127006.  
Тел.: +7 (495) 981-43-66. Факс: +7 (495) 981-43-67.  
E-mail: fnp@notariat.ru  
www.notariat.ru

«01» Октября 2016 № 248/06-08

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

о порядке отчуждения доли в праве  
общей долевой собственности на  
земельный участок при отчуждении  
квартиры в многоквартирном  
жилом доме

Исполняющему обязанности  
Президента Нотариальной палаты  
Республики Дагестан  
Н.Ш. Удаговой

Уважаемая Набат Шарапутдиновна!

В связи с Вашим обращением по вопросу о порядке отчуждения доли в праве общей долевой собственности на земельный участок при отчуждении квартиры в многоквартирном доме, сообщаю следующее.

В силу статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) собственникам помещений (как жилых, так и нежилых) в многоквартирном доме принадлежит общее имущество в таком доме на праве общей долевой собственности, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Возникновение права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме неразрывно связано с возникновением права собственности на помещение в этом доме, является производным от него: согласно пункту 1 статьи 38 Жилищного кодекса при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

В соответствии с нормами статьи 37 Жилищного кодекса 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 и при переходе права собственности на помещение 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 силу пункта 4 статьи 37 Жилищного кодекса собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

В силу пункта 2 статьи 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Таким образом, в силу прямого указания закона доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме лишена самостоятельной оборотоспособности (отдельно от права собственности на помещение) и не может служить самостоятельным предметом различного рода сделок.

Соответственно, в договоре отчуждения квартиры в многоквартирном доме не обязательно указывать на переход доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (который предполагается), в том числе в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен данный дом.

Президент  
Федеральной нотариальной палаты

К.А. Корсик