

**Фефелова Л.И.**

**Студент**

**Санкт-Петербургский**

**Гуманитарный университет**

**профсоюзов**

**Красноярск, Россия**

**РЕГИСТРАЦИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА  
ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ВХОДЯЩИЕ В  
СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

*При переводе индивидуального жилого дома в многоквартирный, земельный участок под домом начинает входить в состав общего имущества в многоквартирном доме. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме. В настоящей статье рассмотрим порядок регистрации права собственности на земельный участок под домом «на двух хозяев».*

*Ключевые слова: многоквартирный жилой дом, индивидуальный жилой дом, земельный участок, право общей долевой собственности, общее имущество в многоквартирном доме, регистрация права, нотариус.*

**Fefelova L.I.**

**Title transfer registration of real estate property as a part of common  
property in an apartment building**

*While free-standing residential building transferring to apartment building land property gets a part of common property in an apartment building. Apartment owners owns under a tenancy in common property in an apartment building. This article presents the procedure of “duplex” house land property registration.*

*Key words: apartment building, free-standing residential building, land property, tenancy in common, common property in an apartment building, property registration, notary.*

В настоящей статье рассматривается вопрос перехода права собственности на квартиру и объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на земельный участок, в так называемых домах «на двух хозяев», в ходе нотариально удостоверяемых сделок.

Понятие «дом на двух хозяев» не имеет легального определения.

Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в одном значении<sup>1</sup>.

Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя следующее имущество, помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для

---

<sup>1</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022) [Судебные и нормативные акты РФ]// URL: <https://sudact.ru/law/gradostroitelnyi-kodeks/> (дата обращения: 07.06.2022)

удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения<sup>2</sup>.

В Красноярском крае сложилась практика «выделения» половины (части) жилого дома в квартиру, таким образом, квартир становится две (и более), и жилой дом приобретает статус многоквартирного дома. Квартирам присваиваются кадастровые номера помещений, расположенных в многоквартирном доме, многоквартирный дом в свою очередь расположен в пределах земельного участка, где право общей долевой собственности остается как в бытность долевой собственности в праве на жилой дом, например  $\frac{1}{2}$  доля, либо зарегистрирована «доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади» квартиры с указанием данных правообладателя. Таким образом у земельного участка есть конкретные правообладатели.

Согласно статье 1 Земельного кодекса Российской Федерации единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними

---

<sup>2</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 01.05.2022) [Судебные и нормативные акты РФ]// URL: [https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-i/glava-2\\_1/statia-15\\_1/](https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-i/glava-2_1/statia-15_1/)(дата обращения: 07.06.2022)

объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков<sup>3</sup>.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и на 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<sup>4</sup>. Учитывая положения статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 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.

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.

В соответствии со статьей 55 «Основ законодательства Российской Федерации о нотариате» после удостоверения договора, на основании которого возникает право на недвижимое имущество (долю в праве

---

<sup>3</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 28.05.2022) [Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов]// URL: <https://docs.cntd.ru/document/744100004> (дата обращения: 07.06.2022)

<sup>4</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 01.05.2022) [Судебные и нормативные акты РФ]// URL: [https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-i/glava-2\\_1/statia-36/](https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-i/glava-2_1/statia-36/) (дата обращения: 08.06.2022)

собственности на недвижимое имущество), подлежащее государственной регистрации, нотариус обязан незамедлительно, но не позднее окончания рабочего дня или в сроки, установленные сторонами в договоре, представить в электронной форме заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав, если стороны сделки не возражают против подачи такого заявления нотариусом<sup>5</sup>.

В соответствии со ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения, ограничения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах и обременения такого помещения одновременно является государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения, ограничения неразрывно связанных с ним права общей долевой собственности на общее имущество и обременения такого имущества<sup>6</sup>.

При удостоверении договора отчуждения «выделенной» из жилого дома квартиры предметом договора является только квартира. А государственная регистрация права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме может осуществляться по желанию правообладателей.

При регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, вносится запись о праве общей долевой собственности без указания имен (наименований) собственников помещений в многоквартирном доме и размеров принадлежащих им долей

---

<sup>5</sup> Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 26.03.2022) [Судебные и нормативные акты РФ]// URL: <https://sudact.ru/law/osnovy-zakonodatelstva-rossiiskoi-federatsii-o-notariate-utv/> (дата обращения: 10.06.2022)

<sup>6</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 01.05.2022) «О государственной регистрации недвижимости» [Судебные и нормативные акты РФ]// URL: <https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-13072015-n-218-fz-o/> (дата обращения: 09.06.2022)

в праве общей долевой собственности. В записи о праве общей долевой собственности указываются: вид права: слова «Общая долевая собственность»; доля: вносятся слова «доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади», далее указываются кадастровый номер помещения, машино-места, принадлежащего собственнику (участнику общей долевой собственности); документы-основания<sup>7</sup>, то есть право долевой собственности на объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, связывается с самим помещением, а не его конкретным правообладателем.

В случае подачи такого заявления, за государственную регистрацию своего права необходимо будет оплатить государственную пошлину. В соответствии с подпунктом 23 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации размер государственной пошлины за регистрацию доли в праве общей собственности на общее недвижимое имущество в многоквартирном доме составляет 200 рублей<sup>8</sup>.

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,

---

<sup>7</sup> Приказ Росреестра от 01.06.2021 N П/0241 (ред. от 29.10.2021) "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки" (Зарегистрировано в Минюсте России 16.06.2021 N 63885) [КонсультантПлюс]// URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_387541/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_387541/) (дата обращения: 09.06.2022)

<sup>8</sup> Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (редакция от 28.05.2022) [Судебные и нормативные акты РФ]// URL: [sudact.ru/law/nk-rf-chast2/](http://sudact.ru/law/nk-rf-chast2/) дата обращения: 09.06.2022)

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 N 218-ФЗ, поскольку не были представлены документы, необходимые для ее проведения<sup>9</sup>.

На практике же при регистрации перехода права собственности на квартиру в подобных «домах на двух хозяев» с зарегистрированным правом собственности на земельный участок происходит только регистрация перехода права собственности на квартиру, доля в праве собственности на земельный участок предметом сделки не является, и доля остается за прежним правообладателем. И новые собственники вынуждены повторно обращаться в регистрирующий орган для подачи заявления о права общей долевой собственности на объект недвижимого имущества, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме, а именно на земельный участок.

Немаловажен тот факт, что имущество и земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, согласно пункту 2 статьи 389 Налогового кодекса Российской Федерации<sup>10</sup> с 01.01.2015 года исключены из объектов налогообложения, однако при некорректной записи регистрации возможно начисление налога.

Настоящей статьей отмечаем несовершенства в практике по вопросу регистрации права общей долевой собственности на объект недвижимого имущества, входящий в состав общего имущества в многоквартирном

---

<sup>9</sup> <Письмо> Росреестра от 28.02.2020 N 14-01663-ГЕ/20 <По вопросу осуществления государственной регистрации права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме> (вместе с <Письмом> Минэкономразвития России от 17.01.2020 N ОГ-Д23-327 О рассмотрении обращения) [Судебные и нормативные акты РФ]// URL: <https://sudact.ru/law/pismo-rosreestra-ot-28022020-n-14-01663-ge20-po/> (дата обращения: 09.06.2022)

<sup>10</sup> Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (редакция от 28.05.2022) [Судебные и нормативные акты РФ]// URL: [sudact.ru/law/nk-rf-chast2/](https://sudact.ru/law/nk-rf-chast2/) дата обращения: 09.06.2022)



доме, а именно на земельный участок, под жилыми помещениями, новообразованными из доли в праве собственности на жилой дом, и возникающие в связи с этим волокиту и вынужденное обращение новых собственников в регистрирующий орган для проведения дополнительных регистрационных действий.

Дополнительно отмечаем, что федеральным законом от 30.12.2021 N 476-ФЗ в «Градостроительный кодекс Российской Федерации» введен п. 40 - дом блокированной застройки - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок<sup>11</sup>. Право собственности регистрируется на каждый блок. Каждый блок блокированного дома должен располагаться на отдельном земельном участке, поэтому одновременно с документами для постановки на учет блоков в орган регистрации прав необходимо представить документы для раздела земельного участка.

Использованные источники:

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (редакция от 28.05.2022) [Судебные и нормативные акты РФ]// URL: [sudact.ru/law/nk-rf-chast2/](http://sudact.ru/law/nk-rf-chast2/) дата обращения: 09.06.2022).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 28.05.2022) [Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов]// URL: <https://docs.cntd.ru/document/744100004> (дата обращения: 07.06.2022).
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 01.05.2022) [Судебные и нормативные акты РФ]// URL:

---

<sup>11</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022) [Судебные и нормативные акты РФ]// URL: <https://sudact.ru/law/gradostroitelnyi-kodeks/> (дата обращения: 07.06.2022)



[https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-i/glava-2\\_1/statia-15\\_1/](https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-i/glava-2_1/statia-15_1/)(дата обращения: 07.06.2022).

4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022) [Судебные и нормативные акты РФ]// URL: <https://sudact.ru/law/gradostroitelnyi-kodeks/> (дата обращения: 07.06.2022).

5. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 01.05.2022) «О государственной регистрации недвижимости» [Судебные и нормативные акты РФ]// URL: [//sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-13072015-n-218-fz-o/](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-13072015-n-218-fz-o/) (дата обращения: 09.06.2022).

6. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 26.03.2022) [Судебные и нормативные акты РФ]// URL: [//sudact.ru/law/osnovy-zakonodatelstva-rossiiskoi-federatsii-o-notariate-utv/](https://sudact.ru/law/osnovy-zakonodatelstva-rossiiskoi-federatsii-o-notariate-utv/) (дата обращения: 10.06.2022).

7. Приказ Росреестра от 01.06.2021 N П/0241 (ред. от 29.10.2021) "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки" (Зарегистрировано в Минюсте России 16.06.2021 N 63885) [КонсультантПлюс]// URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_387541/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_387541/) (дата обращения: 09.06.2022).

8. <Письмо> Росреестра от 28.02.2020 N 14-01663-ГЕ/20 <По вопросу осуществления государственной регистрации права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме> (вместе с

<Письмом> Минэкономразвития России от 17.01.2020 N ОГ-Д23-327 О рассмотрении обращения) [Судебные и нормативные акты РФ]// URL: <https://sudact.ru/law/pismo-rosreestra-ot-28022020-n-14-01663-ge20-po/> (дата обращения: 09.06.2022).