

Вопрос:

Подлежит ли нотариальному удостоверению договор купли-продажи следующего недвижимого имущества: 1.1 нежилого помещения (принадлежит продавцу на праве собственности) + 1.2. доли в праве общей долевой собственности на земельный участок

Рассмотрев Ваш вопрос, сообщаем:

Если переходит $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположено нежилое помещение, то указанный договор не подлежит нотариальному удостоверению. Согласно ч. 1 ст. 42 ФЗ от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением случаев, установленных данным Законом.

Исходя из пп. 5 п. 1 ст. 1, ст. 35 ЗК РФ, п. 1 ст. 552 ГК РФ земельный участок, в том числе и доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, следует судьбе объекта недвижимости в силу прямого указания закона.

Поэтому в случае отчуждения здания (нежилого помещения) доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, следуя судьбе объекта, не является самостоятельным предметом сделки.

В связи с этим договор купли-продажи, предметом которого выступает здание (нежилое помещение), а доля в праве на земельный участок в силу названных норм действующего законодательства лишь следует судьбе отчуждаемого объекта недвижимости, не может обуславливать необходимость и обязательность нотариального удостоверения.

При этом согласно Письму Минэкономразвития России от 07.03.2019 N ОГ-Д23-2029 в качестве основания для проведения государственной регистрации перехода права на здание (нежилое помещение) и долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположено здание (нежилое помещение), должен быть представлен один договор продажи вышеназванных объектов недвижимости.

**Ответ подготовил:
Юрист Линии консультаций РИЦ 256 Гилева Анна**

10 февраля 2023 г.