

ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ

Согласно статье 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон №189-ФЗ) земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

С учетом изложенного, у собственников помещений в многоквартирном доме право общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен такой дом, возникает в силу прямого указания закона, а регистрация права в этом случае носит правоподтверждающий характер.

Важно понимать, что общим имуществом является только такой земельный участок, на котором расположен только один многоквартирный дом (не несколько).

Согласно части 1 статьи 35 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон №221-ФЗ) кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и настоящего Федерального закона договора подряда на выполнение кадастровых работ, если иное не установлено федеральным законом.

Как предусмотрено статьёй 36 Закона №221-ФЗ по договору подряда на выполнение кадастровых работ индивидуальный предприниматель, указанный в статье 32 настоящего Федерального закона, или юридическое лицо, указанное в статье 33 настоящего Федерального закона, обязуется обеспечить выполнение кадастровых работ по заданию заказчика этих работ и передать ему документы, подготовленные в результате выполнения этих работ с учетом требований настоящего Федерального закона, а заказчик этих работ обязуется принять указанные документы и оплатить выполненные кадастровые работы. Договор подряда на выполнение кадастровых работ является публичным

договором.

На основании вышеизложенного, положения Закона №221-ФЗ не ограничивают собственника жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме на заключение договора подряда на проведение кадастровых работ в отношении земельного участка, занятого таким домом.

Вместе с тем считаем необходимым отметить, что согласно части 4 статьи 16 Закона № 189-ФЗ формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

Согласно пункту 6 части 2 статьи 15 Закона о регистрации осуществление кадастрового учета без одновременной государственной регистрации может осуществляться на основании заявлений лиц, установленных федеральным законом.

Таким образом, осуществление государственного кадастрового учета в отношении земельного участка, занятого многоквартирным домом, должно осуществляться по заявлению органов местного самоуправления, указанных в части 4 статьи 16 Закона №189-ФЗ.

Следует учитывать, что в соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 16 Закона о регистрации при подтверждении права, возникшего в силу федерального закона, государственная регистрации должна осуществляться без одновременного государственного кадастрового учета по заявлению правообладателя объекта недвижимости.

На основании вышеизложенного государственная регистрация права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме в отношении соответствующего земельного участка должна осуществляться на основании заявления собственников помещений в этом доме после осуществления государственного кадастрового учета земельного участка, поскольку право на такой земельный участок является возникшим в силу федерального закона.

В соответствии со статьёй 42 Закона о регистрации 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.

Таким образом, для регистрации права общей долевой собственности на земельный участок, который является общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, в Едином государственном реестре недвижимости должно быть зарегистрировано право собственности соответствующего лица на помещение в многоквартирном доме.

Кроме того, при образовании земельного участка и постановке его на государственный кадастровый учет, в межевом плане должен быть указан кадастровый номер многоквартирного дома, расположенного на этом земельном участке.