Спрашивали? Отвечаем!

Заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Северная Осетия – Алания Алана Течиева рассказала о положениях действующего законодательства Российской Федерации, касающихся прав на земельный участок под многоквартирными жилыми домами (далее – МКД).

Нередко заявители обращаются в Управление Росреестра по Республике Северная Осетия – Алания с таким вопросом: если земельный участок был образован (сведения о его границах внесены в ЕГРН) для целей строительства МКД перед началом стройки, а затем никаких кадастровых или регистрационных действий с участком не производилось, но строительство МКД завершено, то является ли такой земельный участок «земельным участком, на котором расположен МКД» в том смысле, который предусмотрен статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие ЖК РФ». Указанной статьей предусмотрено, что в существующей застройке населенных пунктов земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, 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; границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно положениям частей 1, 2 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», если земельный участок под многоквартирным домом образован в установленном порядке и поставлен на государственный кадастровый учет как земельный участок под многоквартирным домом (с соответствующим видом разрешенного использования, предусматривающим возможность эксплуатации многоквартирного дома), то у всех собственников помещений в таком многоквартирном доме возникает право общей долевой собственности на этот земельный участок, являющийся общим имуществом в многоквартирном доме, в силу прямого указания закона.

При этом, учитывая положения части 5 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», если земельный участок образован в границах, в которых он в соответствии с жилищным законодательством переходит в собственность собственников помещений в данном многоквартирном доме, *при государственной регистрации права собственности*

на первое помещение в многоквартирном доме одновременно без соответствующего заявления осуществляется государственная регистрация права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на такой земельный участок (без указания в Едином государственном реестре недвижимости имен (наименований) собственников помещений в многоквартирном доме и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности).

Пресс-служба Управления Росреестра и Кадастровой палаты по Республике Северная Осетия – Алания.