

Письмо № ОГ-Д23-5365 от 5 мая 2017 г. по вопросу оформления земельного участка под многоквартирным домом в общую долевую собственность.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев Ваше обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

1. Согласно статье 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 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 данного дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) 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 сформирован до введения в действие Жилищного кодекса, собственник любого помещения (с учетом постановления Конституционного суда Российской Федерации от 28 мая 2010 г. № 12-П) вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании 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 многоквартирных домах право общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположены такие дома, возникает в силу прямого указания закона, а регистрация права в этом случае носит правоподтверждающий характер.

Согласно части 4 статьи 16 Закона № 189-ФЗ формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления. При этом Законом № 189-ФЗ напрямую не предусматривается полномочий собственника отдельного помещения в многоквартирном доме или нескольких собственников на обеспечение проведения кадастровых работ с целью дальнейшего осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок, занятый многоквартирным домом.

Как отмечено в определении Верховного Суда Российской Федерации от 8 февраля 2016 г. № 303-КГ15-18725, именно на уполномоченном органе лежит обязанность сформировать земельный участок под многоквартирным жилым домом по заявлению собственников помещений в таковом. Возможность передачи уполномоченным органом своей обязанности в указанной части собственникам помещений в таком доме действующим законодательством не предусмотрена. В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 года № 12-П указано, что поскольку формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, относится к области публичных правоотношений, органы государственной власти или органы местного самоуправления, на которые возложена эта обязанность, не вправе произвольно отказаться от ее выполнения, если для формирования земельного участка имеются все предусмотренные законом основания.

Согласно пункту 6 части 2 статьи 15 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) осуществление кадастрового учета без одновременной государственной регистрации может осуществляться на основании заявлений лиц, установленных федеральным законом.

На основании вышеизложенного, по мнению Департамента недвижимости:

формирование земельного участка (в том числе, выполнение кадастровых работ необходимых для подготовки межевого плана), на которых расположен многоквартирный дом осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления по заявлению собственника (собственников) помещений в таком доме;

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

Необходимо отметить, что частью 2 статьи 6 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что до вступления в силу в установленном порядке

технических регламентов по размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений в случае, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются главой местной администрации поселения, главой местной администрации городского округа с соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Не допускается требовать в указанном случае предоставление других документов для утверждения проектов планировки территорий, проектов межевания территорий.

2. Согласно части 4 статьи 69 Закона № 218-ФЗ технический учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе осуществленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон № 221-ФЗ), признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества. При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ), также считаются ранее учтенными объектами недвижимости.

Согласно части 9 статьи 69 Закона № 218-ФЗ сведения об объектах недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Закона о регистрации и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен, вносятся в ЕГРН по правилам, предусмотренным статьей 69 Закона № 218-ФЗ для внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

С 1 января 2017 г. положения Закона № 221-ФЗ, регулирующие отношения в связи с осуществлением государственного кадастрового учета объектов недвижимости, утратили силу.