

Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 05.10.2017 № Д23и-5777 о применении статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

В соответствии с частью 5 статьи 40 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) при государственной регистрации права собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно осуществляется государственная регистрация доли в праве общей собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем.

Согласно пункту 4 части I 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.

Как предусмотрено частью 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», 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.

Таким образом, переход земельного участка в общую долевую собственность (момент возникновения права общей долевой собственности на него) собственников помещений в многоквартирном доме связан с наступлением определенного события - осуществления государственного кадастрового учета такого земельного участка. При этом принятие каких-либо решений со стороны органов государственной власти и органов местного самоуправления не требуется, что также подтверждается правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 28 мая 2010 года № 12-П.

Исходя из положений, указанных в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 года № 12-П, а также в пунктах 66 и 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении вопросов, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», можно сделать вывод о том, что в

нормах пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации подразумевается земельный участок, на котором расположен один многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

Таким образом, в условиях, когда земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, не образован (не сформирован), либо в условиях, когда на одном земельном участке расположено несколько многоквартирных домов, положения части 5 статьи 40 Закона № 218-ФЗ в части необходимости осуществления одновременно с государственной регистрацией права собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме также и государственной регистрации права собственности на земельный участок, относящийся к общему имуществу в многоквартирном доме, не могут быть применены ввиду факта отсутствия самого земельного участка, который относится к общему имуществу в конкретном многоквартирном доме. В этой связи в указанных условиях отсутствие (непредставление) заявления об осуществлении государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок не должно препятствовать осуществлению государственной регистрации права на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме.

В части возможности защиты жилищных прав граждан в условиях, когда земельный участок под многоквартирным домом не поставлен на государственный кадастровый учет полагаем необходимым обратить внимание на то, что, как отмечено в пункте 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении вопросов, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»:

если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования;

вместе с тем по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом;

в свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в

многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 4 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления. При этом необходимо отметить, что с учетом постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 года № 12-П с заявлением о формировании земельного участка под многоквартирным домом в органы местного самоуправления или в органы государственной власти вправе обратиться собственник помещения в многоквартирном доме.