

Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 февраля 2022 г. N 14-01167/22@ О праве общей долевой собственности на земельный участок собственников помещений в многоквартирных домах

**Вопрос:** Согласно ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие ЖК РФ" выдача разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, построенного или реконструированного после дня введения в действие ЖК РФ, осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот МКД, внесены в ЕГРН. Указанное требование не установлено ст. 55 Градостроительного кодекса РФ. На практике РНВЭ в отношении вновь построенных МКД зачастую выдается без того, чтобы под МКД-новостройкой был сформирован и поставлен на кадастровый учет "свой" отдельный участок, при этом, однако, в ЕГРН имеются сведения о земельном участке, на котором велось строительство МКД, и о правах застройщика на данный участок.

В связи с этим прошу разъяснить:

- 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, однако строительство МКД завершено, то является ли такой земельный участок "земельным участком, на котором расположен МКД" в смысле, приданном этому термину ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие ЖК РФ"?

- переходит ли такой земельный участок целиком в общую долевую собственность собственников помещений в МКД автоматически после регистрации права собственности на первое помещение в таком МКД?

- переходит ли такой земельный участок целиком в общую долевую собственность собственников помещений всех МКД, построенных на таком земельном участке, если на нем строится жилой комплекс из нескольких МКД?

- зависит ли это от наличия видов разрешенного использования земельного участка застройщика, в том числе с кодом 2.7 "обслуживание жилой застройки"?

- или же, напротив, для возникновения права общей долевой собственности на земельный участок собственников помещений в МКД-новостройке во всех случаях необходимо сначала образовать отдельный новый земельный участок (для нужд обслуживания МКД) из существующего земельного участка, на котором застройщик возводит дома?

**Ответ:** Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев Ваше обращение (вх. от 12.01.2022 N ОГ-646/22), сообщает.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК) 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.

Принимая во внимание также положения частей 1, 2 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 189-ФЗ), если земельный участок под многоквартирным домом образован в установленном порядке (в том числе, учитывая положения пункта 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации, части 2 статьи 6 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие

Градостроительного кодекса Российской Федерации", на основании проекта межевания территории), 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 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ), 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.

Также отмечаем, что частью 8.1 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" установлено, что залог земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности, либо залог права аренды или субаренды земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, построенный (созданный) с привлечением денежных средств участников долевого строительства, прекращается со дня осуществления государственного кадастрового учета указанного многоквартирного дома. При этом положения указанной части применяются только в случае, если земельный участок образован в границах, в которых он в соответствии с жилищным законодательством переходит в собственность собственников помещений в указанном многоквартирном доме после регистрации права собственности на такие помещения.

Законодательство Российской Федерации о градостроительной деятельности не запрещает на одном земельном участке строительство и, соответственно, ввод в эксплуатацию двух и более многоквартирных домов. (Такое мнение высказано также Минстроем России в письме от 10.10.2017 N 36323-НС/07, изложено в определении Верховного Суда Российской Федерации от 07.06.2016 N 309-КГ16-5754 (размещены в том числе в справочной правовой системе "КонсультантПлюс").)

На наш взгляд, в условиях, когда на земельном участке расположено несколько многоквартирных домов либо многоквартирный дом и иные объекты, не предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства указанного дома, положения статьи 36 ЖК, статьи 16 Закона N 189-ФЗ не могут быть применены, осуществление государственной регистрации права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на такой земельный участок (в том числе в порядке, установленном частью 5 статьи 40 Закона N 218-ФЗ) не соответствует нормам действующего законодательства.

При этом любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в орган государственной власти (орган местного самоуправления) с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (часть 3 статьи 16 Закона N 189-ФЗ).

В части возможности защиты жилищных прав граждан в условиях, когда земельный участок под многоквартирным домом не образован, также полагаем возможным обратить внимание на пункт 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении вопросов, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", согласно которому:

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 Закона N 189-ФЗ 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 ЖК.

Заместитель начальника Управления  
методического обеспечения  
и анализа в сфере регистрации  
прав и кадастрового учета

И.В. Домрачева