

Вопрос: О моменте возникновения права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на земельный участок, на котором расположен такой дом, а также о проведении в отношении указанного земельного участка кадастровых работ по уточнению местоположения его границ и (или) площади с последующим изменением соответствующих сведений государственного кадастра недвижимости в порядке государственного кадастрового учета изменений.

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 23 сентября 2011 г. N ОГ-Д23-1395

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости) рассмотрел обращение по вопросу оформления прав на земельный участок, занятый многоквартирным домом, и сообщает.

В соответствии с [Положением](#) о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем по вопросам, изложенным в обращении, полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с положениями [ст. 16](#) Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 189-ФЗ) земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован 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. При этом 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](#) Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Таким образом, [Закон](#) N 189-ФЗ связывает момент возникновения права общей долевой собственности на земельный участок с датой осуществления государственного кадастрового учета.

Вместе с тем в действующем законодательстве отсутствует четкое понятие "формирование земельного участка". Так, [пп. 1 п. 4 ст. 30](#) Земельного кодекса Российской Федерации установлен перечень работ по формированию земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставление которых осуществляется в целях строительства. Однако перечень работ по формированию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, действующим законодательством не установлен.

Кроме того, следует отметить, что требования к описанию местоположения границ земельных участков, установленные законодательством Российской Федерации до и после вступления в силу Федерального [закона](#) от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре), различались. При этом согласно [ч. 1 ст. 45](#) Закона о кадастре государственный кадастровый учет объектов недвижимости, осуществленный в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу Закона о кадастре или в переходный период его применения с учетом определенных [ст. 43](#) Закона о кадастре особенностей, признается юридически действительным, и такие объекты считаются объектами

недвижимости, учтенными в соответствии с Законом о кадастре.

Вместе с тем при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границ ранее учтенного земельного участка местоположение таких границ подлежит уточнению в порядке, установленном действующим законодательством.

Согласно [п. 2 ст. 23](#) Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации) государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Таким образом, право на общее имущество (в том числе земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества) возникает независимо от факта государственной регистрации права общей долевой собственности на такое имущество.

Учитывая положения [ст. 8](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, [ст. 16](#) Закона N 189-ФЗ, [ст. 23](#) Закона о регистрации, государственная регистрация права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме носит правоподтверждающий, а не правообразующий характер.

При этом согласно [Инструкции](#) об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества, утвержденной Приказом Минюста России от 14.02.2007 N 29, сведения о государственной регистрации права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме включаются в свидетельство о государственной регистрации права, выдаваемое собственнику помещения в многоквартирном доме, посредством внесения в него описания объектов недвижимости, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, и указания размера доли в праве общей собственности на него.

Таким образом, по мнению Департамента недвижимости, в отношении ранее учтенного земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, независимо от наличия в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границ такого земельного участка с даты его государственного кадастрового учета у собственников помещений возникает право общей долевой собственности.

При этом в отношении указанного земельного участка могут быть проведены кадастровые работы по уточнению местоположения его границ и (или) площади с последующим изменением соответствующих сведений государственного кадастра недвижимости в порядке государственного кадастрового учета изменений.

В этой связи необходимо отметить, что согласно [ч. 2 ст. 6](#) Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" 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 [ст. 46](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Учитывая [Постановление](#) Конституционного Суда Российской Федерации от 28.05.2010 N 12-П "По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова", по мнению Департамента недвижимости, собственники помещений в

многоквартирном доме могут выступать заказчиками кадастровых работ по уточнению местоположения границ и (или) площади ранее учтенного земельного участка, выполняемых в соответствии с утвержденными проектом планировки и проектом межевания.

Кроме того, согласно **ч. 3 ст. 20** Закона о кадастре собственники помещений в многоквартирном доме вправе обратиться в орган кадастрового учета с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета изменений в связи с изменением описания местоположения границ ранее учтенного земельного участка.

Дополнительно считаем необходимым отметить, что в настоящее время ко второму чтению в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации дорабатывается проект федерального закона N 455471-5 "О внесении изменений в статьи 11.2 и 36 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - законопроект), который предусматривает упрощение порядка образования земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

Заместитель директора
Департамента недвижимости
В.В.АБРАМЧЕНКО

23.09.2011
