

## Государственная регистрация права общей долевой собственности на земельные участки под многоквартирным жилым домом.

В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", государственная регистрация является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество.

После введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации возникло много вопросов, связанных с правом собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Ряд вопросов связан с оформлением права собственности на земельный участок под таким домом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположен данный дом.

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.

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 до 1 марта 2005 г., 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.

Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Итак, необходимыми условиями возникновения права общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным домом являются:

- формирование земельного участка под многоквартирным домом;
- проведение в отношении этого участка кадастрового учета;

- государственная регистрация права на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме, так как в соответствии с пунктом 2 статьи 23 Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" 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.

При этом для регистрации прав на общее имущество многоквартирного дома необходимо представить:

1. Заявления о государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок собственников помещений в многоквартирном доме либо представителей собственников помещений в многоквартирном доме, если это право предоставлено им на основании нотариально удостоверенных доверенностей (формируется при приеме документов);

2. Документы о формировании органом государственной власти или органом местного самоуправления земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, если земельный участок сформирован после введения в действие ЖК РФ ( истребуются в порядке межведомственного взаимодействия);

3. Документ технического учета многоквартирного дома, содержащий сведения о составе и площади общего имущества в многоквартирном доме;

4. Решение (протокол) общего собрания либо иное соглашение участников общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме об определении долей в праве общей долевой собственности ;

5. Правоустанавливающие документы, подтверждающие наличие прав на помещения (жилые или нежилые) в многоквартирном доме (зарегистрированные в установленном законом порядке до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ);

6. Документ об оплате государственной пошлины (в соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса РФ ).

Представление кадастрового паспорта земельного участка, а также документа технического учета многоквартирного дома, содержащего сведения о составе общего имущества в многоквартирном доме, не требуется, если эти документы ранее уже представлялись на государственную регистрацию права общей долевой собственности на объекты недвижимости и были помещены в соответствующее дело правоустанавливающих документов (либо истребуются в порядке межведомственного взаимодействия).

Государственная регистрация права общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным домом является

дополнительной юридической гарантией для собственников помещений, в случае случайной гибели, сноса многоквартирного дома, при этом собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют свою долю в праве общей долевой собственности на земельный участок.

Главный специалист-эксперт  
Котельниковского отдела

А.Н. Лукьянова