



Кадастровая палата
по Москве

Оформление земельного участка под многоквартирным домом: пояснения столичной Кадастровой палаты

Эксперты сообщили, когда и в каких случаях в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) вносится запись о праве общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным домом

Жители столицы зачастую обращаются в Кадастровую палату по Москве за получением профессиональных консультаций в сфере оборота недвижимости. Эксперты филиала ответили на вопросы граждан о том, принадлежит ли земельный участок под многоквартирным домом собственникам помещений и когда в реестр недвижимости вносятся сведения об этом.

Вопрос: Является ли земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, общей долевой собственностью собственников помещений в нем?

Ответ: Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома, находящиеся на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

То есть если земельный участок под многоквартирным домом образован в установленном порядке, на основании проекта межевания территории, поставлен на государственный кадастровый учет как земельный участок под МКД,

с соответствующим видом разрешенного использования, предусматривающим возможность эксплуатации многоквартирного дома, то у всех собственников помещений в таком МКД возникает право общей долевой собственности на этот земельный участок, являющийся общим имуществом.

Вопрос: Когда в ЕГРН вносится запись о праве общей долевой собственности на земельный участок под МКД?

Ответ: 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 доме одновременно без соответствующего заявления осуществляется государственная регистрация права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на такой земельный участок.

Вопрос: Что предпринять, если земельный участок под МКД не соответствует критериям, позволяющим внести в ЕГРН запись о наличии права общей долевой собственности?

Ответ: 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.

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.

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 МКД, а также объектов, входящих в состав общего имущества.

При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 ЖК РФ.

«Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади помещения в этом доме,

принадлежащего на праве собственности, если принятым решением общего собрания собственников или другим соглашением всех участников долевой собственности не установлено иное», – отметил заместитель директора Кадастровой палаты по Москве Алексей Некрасов.

Напомним, что по вопросам, касающимся деятельности учреждения, можно обращаться по номеру Ведомственного центра телефонного обслуживания (ВЦТО) 8-800-100-34-34 (звонок бесплатный). Эксперты ведомства дадут разъяснения и консультации по темам, связанным с осуществлением государственного кадастрового учёта, регистрации прав, предоставлением сведений из ЕГРН.

Контакты для СМИ

Пресс-служба Кадастровой палаты по Москве

8(495)587-78-55 (вн.24-12)

press@77.kadastr.ru

kadastr.ru

Москва, шоссе Энтузиастов, д. 14