

В соответствии с пунктом 4 частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, земельный участок, на котором расположен многоквартирный, с элементами озеленения и благоустройства, иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенными на указанном земельном участке объектами принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности.

Информация об образовании и учете участка под многоквартирным домом размещена на публичной кадастровой карте на сайте Росреестра. При отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и другие объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, возникает правовая неопределенность по вопросу о том, какой именно земельный участок принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме, в том числе после ввода его в эксплуатацию, так как в соответствии с пунктом 3 статьи 6 Земельного кодекса РФ земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором дом расположен. Образование земельных участков осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. Для постановки земельного участка на кадастровый учет необходим межевой план, который подготавливается кадастровым инженером.

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. Каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.



**В СООТВЕТСТВИИ С ПОДПУНКТОМ 6 ПУНКТА 2 СТАТЬИ 389 НАЛОГОВОГО КОДЕКСА РФ, ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ВХОДЯЩИЕ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД, НЕ ОБЛАГАЮТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ НАЛОГОМ.**



## ПРОКУРАТУРА РАЗЪЯСНЯЕТ

**Особенности  
формирования  
земельного участка под  
многоквартирным  
жилым домом**

В СООТВЕТСТВИИ СО СТ. 36  
ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РФ В  
СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКЕ  
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НА КОТОРЫХ  
НАХОДЯТСЯ СООРУЖЕНИЯ,  
ВХОДЯЩИЕ В СОСТАВ ОБЩЕГО  
ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО  
ДОМА, ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ИНЫЕ  
СТРОЕНИЯ, ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ В  
КАЧЕСТВЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В  
ОБЩУЮ ДОЛЕВУЮ СОБСТВЕННОСТЬ  
ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ В ПОРЯДКЕ И НА  
УСЛОВИЯХ, КОТОРЫЕ УСТАНОВЛЕНЫ  
ЖИЛИЩНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ.  
ТАК, СОГЛАСНО СТ.16 ЖИЛИЩНОГО  
КОДЕКСА РФ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК,  
НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНЫ  
МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ И ИНЫЕ  
ВХОДЯЩИЕ В СОСТАВ ТАКОГО ДОМА  
ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА, ЯВЛЯЕТСЯ ОБЩЕЙ  
ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ  
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В  
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.



### В КАКОЙ МОМЕНТ ВОЗНИКАЕТ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ ПОД МКД?

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.

Право собственников помещений многоквартирного дома на земельный участок вытекает напрямую из права собственности на жилое или нежилое помещение в таком 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 РФ, 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.

### КАК ОФОРМИТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД МКД?

Для бесплатного перехода земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме необходимо и достаточно осуществления органами государственной власти или органами местного самоуправления формирования данного земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства, а также проведения его государственного кадастрового учета. При том, что ни специального решения органов публичной власти о предоставлении земельного участка, ни государственной регистрации права общей долевой собственности на данный земельный участок в реестре прав на недвижимое имущество (ЕГРН) с ним не требуется.

Основные проблемы собственников, равно как и их домоуправляющих организаций, сводятся к тому, что на момент приобретения общедолевого права собственности на земельный участок собственники радуются, что им предоставляют землю бесплатно, а вот о последствиях, в т.ч. финансовых, такой собственности они, к сожалению, не задумываются.

