В раздел «Прокуратура разъясняет»

**О постановке на кадастровый учет придомовой территории**

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) и пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Как определено ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон № 189-ФЗ) если земельный участок сформирован и поставлен на государственный кадастровый учет до введения Жилищного кодекса, то он переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, земельный участок должен иметь установленные границы и должен быть поставлен на кадастровый учет, в этом случае земельный участок переходит в общую долевую собственность собственников помещений без какой-либо процедуры предоставления.

В соответствии с пунктом 2 статьи 23 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «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.

Право на общее имущество дома, куда входит земельный участок, возникает в силу закона, а не после государственной регистрации, как на квартиру.

По правилам пункта 2 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

Согласно пункту 1 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон № 189-ФЗ) в существующей застройке поселений 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 пункте 3 этой же статьи Закона № 189-ФЗ установлено, что 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, то 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. При этом формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления (пункт 4 статьи 16 Закона № 189-ФЗ).

Данные нормы предусматривают, что с заявлением о формировании и кадастровом учете участка вправе обратиться собственник помещения в многоквартирном доме, определенный соответствующим решением собрания собственников.

**Подготовлено прокуратурой Сызранского района**