

Вним.: Членов ТСЖ «Королевские сосны»

От: Копытова Ильи Владимировича

Дата: 01.09.2016 г.

ЮРИДИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Уважаемые члены ТСЖ «Королевские сосны»!

Ниже приведен анализ вопросов, связанных с приобретением и оформлением права общей долевой собственности собственников помещений в жилом комплексе «Королевские сосны» (далее – «**Жилой комплекс**») на земельный участок, необходимый для надлежащей эксплуатации Жилого комплекса.

I. ФАКТИЧЕСКИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА¹

В соответствии с договором аренды № 487 от 04 апреля 1996 г., а также дополнительными соглашениями к нему, земельный участок с кадастровым номером 50:45:0040945:22 (далее – «**Земельный участок :22**») был предоставлен Администрацией города Королева (ранее Калининграда) Московской области ООО «Драйв» в аренду на 25 лет для строительства таунхаусов и пяти-/шестиэтажных жилых домов.

В соответствии с указанным договором ООО «Драйв» на Земельном участке :22 были возведены жилые дома и таунхаусы, а также объекты инфраструктуры, предназначенные для обслуживания Жилого комплекса.

В период с 2010 по 2014 год квартиры и таунхаусы в Жилом комплексе были отчуждены в собственность физических лиц, в том числе членов ТСЖ «Королевские сосны».

¹ Фактические обстоятельства изложены с учетом вступивших в законную силу Решения Арбитражного суда Московской области от 13.04.2015 г. по делу № А41-73425/14; Постановления Десятого арбитражного апелляционного суда Московского округа от 04.08.2015 г. по делу № А41-73425/14; Постановления Арбитражного суда Московского округа № Ф05-15950/2015 от 18.11.2015 г. по делу № А41-73425/14; Определения Верховного Суда РФ № 305-КГ16-652 от 21.03.2016 г. по делу № А41-73425/14.

21 марта 2011 года Администрация города Королева Московской области по заявлению ООО «Драйв» вынесла постановление № 320 о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:45:0040945:22 на 3 земельных участка. На основании данного постановления ФГБУ «ФКП Росреестра» осуществило постановку на кадастровый учет земельных участков с кадастровыми номерами 50:45:0040945:602 (далее – «**Земельный участок :602**»), 50:45:0040945:603 (далее – «**Земельный участок :603**») и 50:45:0040945:604 (далее – «**Земельный участок :604**»).

На Земельном участке :603 площадью 58 353 кв.м расположены шестнадцать многоквартирных жилых домов (в т.ч. таунхаусы) с элементами благоустройства.

На Земельных участках :602 и :604 расположены объекты недвижимости: административно-лечебный корпус, клуб, теннисный корт, контрольно-пропускной пункт № 2, принадлежащие на праве собственности ООО «Ван» и ООО «Драйв». Будучи собственниками указанных объектов недвижимости, ООО «Ван» и ООО «Драйв» приватизировали эти земельные участки (в форме приобретения права аренды на них) в порядке статьи 36 Земельного кодекса РФ, действовавшей на момент оформления прав.

По данным Росреестра Земельный участок :602 и Земельном участок :604, образованные из Земельного участка :22, были поставлены на кадастровый учет 26 августа 2014 года.²

ТСЖ «Королевские сосны» пыталось оспорить постановление Администрации города Королева Московской области в арбитражном суде.³ Во всех судебных инстанциях в удовлетворении требования было отказано, поскольку судами установлено, что раздел земельного участка произведен с целью реализации прав собственников объектов недвижимости. Кроме того, заявителем был пропущен

² Публичная кадастровая карта: <http://www.rosreestr.ru/>

³ Постановление Арбитражного суда Московского округа № Ф05-15950/2015 от 18.11.2015 г. по делу № А41-73425/14.

срок подачи заявления в суд. Ходатайство о восстановлении пропущенного срока подачи заявления заявлено не было.⁴

II. ВОПРОСЫ

1. Имеют ли собственники помещений Жилого комплекса право общей долевой собственности на земельный участок под Жилым комплексом?
2. В какой момент возникает право общей долевой собственности на земельный участок под Жилым комплексом, и каковы границы такого участка?
3. Что означает временный характер сведений о земельных участках в государственном кадастре недвижимости?
4. Возможна ли регистрация права общей долевой собственности на единый земельный участок под всеми домами Жилого комплекса или регистрация необходима под каждым домом в отдельности?
5. Как провести государственную регистрацию права общей долевой собственности на землю? Каковы последствия и риски такой регистрации?

III. АНАЛИЗ

1. Основания возникновения права на землю

В существующей застройке поселений⁵ 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.⁶

⁴ Определение Верховного Суда РФ № 305-КГ16-652 от 21.03.2016 г. по делу № А41-73425/14.

⁵ Категория «земли поселений» в настоящее время переименована в категорию «земли населенных пунктов» в соответствии с подпунктом 2) пункта 1 статьи 76 Земельного кодекса РФ.

⁶ Пункт 1 статьи 16 Федерального закона № 189-ФЗ от 29.12.2004 г. «О введении в действие Жилищного кодекса РФ».

Кроме земельного участка собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности элементы озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке.⁷

Право общей долевой собственности на земельный участок неразрывно с государственной регистрацией возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах.⁸ Это правило применяется, если земельный участок сформирован и поставлен на кадастровый учет.

Таким образом, право общей долевой собственности собственников помещений Жилого комплекса на земельный участок, необходимый для эксплуатации Жилого комплекса, возникает в силу закона без дополнительного оформления перехода права и независимо от факта государственной регистрации права общей долевой собственности на землю.⁹

2. Момент возникновения права собственности и границы земельного участка, на который такое право распространяется

Действующее законодательство связывает момент возникновения права общей долевой собственности на земельный участок с датой осуществления государственного кадастрового учета.

Если земельный участок под многоквартирным домом был **сформирован** до введения в действие¹⁰ Жилищного кодекса РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него

⁷ Подпункт 4 пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ.

⁸ Пункт 2 статьи 23 Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

⁹ Постановление Конституционного Суда РФ № 12-П от 28.05.2010 г.

¹⁰ Жилищный кодекс РФ введен в действие 1 марта 2005 года.

у собственников помещений в многоквартирном доме считается возникшим в силу закона с момента введения в действие Жилищного кодекса РФ.¹¹

Если земельный участок под многоквартирным домом был **сформирован после** введения в действие Жилищного кодекса РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона с момента проведения государственного кадастрового учета.¹²

Земельный участок под многоквартирным домом переходит в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме бесплатно. Каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.¹³

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.¹⁴

До момента формирования земельного участка собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. 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 многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме.¹⁵ При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ.

¹¹ Пункт 2 статьи 16 Федерального закона № 189-ФЗ от 29.12.2004 г. «О введении в действие Жилищного кодекса РФ».

¹² Пункт 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ».

¹³ Пункты 2 и 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» и пункт 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ.

¹⁴ Пункт 3 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» и пункт 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ.

¹⁵ Части 3 и 4 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ».

В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка.¹⁶ Указанный порядок подтверждается судебной практикой.¹⁷

Как видно из материалов дела судебного спора по иску ТСЖ «Королевские сосны» к Администрации города Королева Московской области¹⁸ об оспаривании раздела Земельного участка :22, Земельные участки :602, :603, :604 были **надлежащим образом сформированы** из Земельного участка :22 и поставлены на кадастровый учет **26 августа 2014** года. С этого момента Земельный участок :22 прекратил существование.

Кроме того, в материалы дела было предоставлено экспертное заключение¹⁹ о характеристиках Земельного участка :603, которое было принято судом во внимание при решении спора о границах сформированного участка. В соответствии указанным заключением:

- количество закрепленной кадастром земли Земельного участка :603 **превышает нормативную потребность на 2,55 га;**
- плотность застройки участка **в два раза ниже нормативной;**
- показатель озеленения участка **превышает нормативный на 16 816 кв.м.**

Раздел Земельного участка :22 был инициирован ООО «Драйв», которое, будучи собственником отдельных объектов недвижимости, воспользовалось

¹⁶ Статья 305 Гражданского кодекса РФ.

¹⁷ Пункты 66-68 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

¹⁸ Определение Верховного Суда РФ № 305-КГ16-652 от 21.03.2016 г. по делу № А41-73425/14.

¹⁹ Заключение ООО «Персональная творческая архитектурная Мастерская И.К. Батрошевича» от 23 января 2015 г.

исключительным правом на приватизацию земли в форме приобретения права аренды земельных участков, расположенных под принадлежащими ему объектами недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим на момент раздела.²⁰

На основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы:

- **Земельные участки :602 и :604 принадлежат на праве аренды собственникам расположенных на них объектов недвижимости (ООО «Ван» и ООО «Драйв»)** в силу пункта 1 статьи 36 Земельного кодекса РФ, действовавшей на момент раздела.
- Сформированный после введения в действие Жилищного кодекса РФ **Земельный участок :603 в силу закона перешёл в общую долевую собственность собственников помещений в Жилом комплексе** с момента его формирования и постановки на кадастровый учет²¹ и такое право собственности может быть в дальнейшем надлежащим образом зарегистрировано;
- Право общей долевой собственности собственников помещений в Жилом комплексе не распространяется на прежний Земельный участок :22, т.к. он прекратил свое существование с момента его раздела, и **не может распространяться на выделенные из него Земельные участки :602 и :604**, так как в силу пункта 1 статьи 36 Земельного кодекса РФ правами на такие участки (правом аренды и выкупа в собственность) обладают собственники расположенных на них зданий (ООО «Ван» и ООО «Драйв»). Данный факт помимо норм закона подтверждается имеющим окончательную силу решением суда.²² Соответственно, любые **попытки зарегистрировать право общей долевой собственности**

²⁰ Пункт 1 статьи 36 Земельного кодекса РФ.

²¹ 26 августа 2014 года.

²² Решение Арбитражного суда Московской области от 13.04.2015 г. по делу № А41-73425/14; Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда Московского округа от 04.08.2015 г. по делу № А41-73425/14; Постановление Арбитражного суда Московского округа № Ф05-15950/2015 от 18.11.2015 г. по делу № А41-73425/14; Определение Верховного Суда РФ № 305-КГ16-652 от 21.03.2016 г. по делу № А41-73425/14.

собственников помещений в Жилом комплексе на Земельные участки :22, :602 и/или :604 либо на какой-либо иной земельный участок, кроме Земельного участка :603, повлекут отказ в регистрации со стороны компетентных государственных органов без перспектив успешного оспаривания такого отказа в суде.

3. Временный статус сведений о Земельном участке :603 в государственном кадастре недвижимости

Сведения в отношении земельного участка, права на который не зарегистрированы, носят временный характер.

Если до 1 октября 2013 года статус учета «временный» для зданий и сооружений действовал в течение одного года, а для земельных участков – в течение двух лет, то теперь²³ временный характер сведений для любого объекта недвижимости действует в течение пяти лет. То есть зарегистрировать право на образованные объекты недвижимости можно в течение пяти лет.

Исключение из этого правила составляют случаи, если право собственности на объекты недвижимости считается возникшим в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Такие сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на образованный объект недвижимости.

Если по истечении пяти лет со дня постановки на учет образованного объекта недвижимости не осуществлена государственная регистрация права на него, такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости²⁴. С момента аннулирования указанных сведений будет применяться правило о несформированных земельных участках, описанное в пункте 2 Раздела III настоящего заключения.

²³ Пункт 4 статьи 24 Федерального закона № 221-ФЗ от 24.07.2007 г. «О государственном кадастре недвижимости».

²⁴ Пункт 4 статьи 24 Федерального закона № 221-ФЗ от 24.07.2007 г. «О государственном кадастре недвижимости».

Если собственники помещений в Жилом комплексе пожелают зарегистрировать право собственности на земельный участок после истечения указанного срока, то Земельный участок будет необходимо заново поставить на кадастровый учет.

4. Регистрация права на один или несколько земельных участков

Действующим законодательством Российской Федерации допускается строительство нескольких отдельно стоящих многоквартирных домов на одном земельном участке.

Границы и размер земельного участка,²⁵ на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, то есть в соответствии с проектом межевания территории данного земельного участка.²⁶

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков. Проекты межевания территорий включаются в состав проектов планировки территорий или оформляются в виде отдельного документа.²⁷

Ограничений в отношении количества многоквартирных домов, размещаемых на одном земельном участке, не предусмотрено.²⁸ При этом отдельно стоящие многоквартирные дома, расположенные на одном земельном участке и объединенные общим инженерным оборудованием, могут рассматриваться как составная часть единого комплекса недвижимого имущества.

Таким образом, собственники жилых помещений в Жилом комплексе могут зарегистрировать право общей долевой собственности на сформированный и поставленный на кадастровый учет Земельный участок :603 как на участок, признанный необходимым для надлежащей эксплуатации Жилого комплекса.

²⁵ Пункт 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ.

²⁶ Пункт 10 статьи 38 Федерального закона № 221-ФЗ от 24 июля 2007 г. «О государственном кадастре недвижимости»; подпункт 4) пункта 3 статьи 11.3. Земельного кодекса РФ; статья 42.9 Федерального закона № 221-ФЗ от 24 июля 2007 г. «О государственном кадастре недвижимости».

²⁷ Пункт 3 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ.

²⁸ Письмо Минэкономразвития РФ № д23-4059 от 27.09.2011 г. «О возможности расположения на земельном участке нескольких многоквартирных домов».

5. Регистрация права собственности и ее последствия

Для государственной регистрации права общей долевой собственности на Земельный участок :603 могут потребоваться следующие документы:²⁹

1. Заявление о государственной регистрации права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.³⁰
2. Документ, удостоверяющий личность заявителя или уполномоченного им на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, или решение общего собрания собственников помещений о наделении представителя полномочиями для государственной регистрации прав всех собственников помещений на общее имущество в многоквартирном доме.
3. Документы, подтверждающие уплату госпошлины. Размер госпошлины за государственную регистрацию доли в праве общей собственности на общее недвижимое имущество в многоквартирном доме составляет 200 руб.³¹
4. Документы о формировании органом государственной власти или органом местного самоуправления земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
5. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.³²

²⁹ Пункты 1 и 2 статьи 16, пункт 1 статьи 17 и статья 23 Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; пункт 159 Правил ведения ЕГРП, утвержденных Приказом Минэкономразвития России № 765 от 23.12.2013 г.; Письмо Росреестра № 14-20-1143-1/10 от 07.05.2010 г.

³⁰ Форма заявления утверждена Приказом Минэкономразвития России № 722 от 29.11.2013 г. (Приложение 1 к Приказу).

³¹ Подпункт 23 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса РФ.

³² Поскольку Земельный участок :603 сформирован и поставлен на кадастровый учет, мы полагаем, что должно быть использовано решение о разделе земельного участка, которое оспаривалось ТСЖ «Королевские сосны».

6. Решение (протокол) общего собрания собственников помещений об определении долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
7. Правоустанавливающие документы, подтверждающие наличие прав собственников помещений в многоквартирном доме.
8. Иные необходимые для государственной регистрации прав документы в случаях, установленных законодательством РФ.

Подать документы необходимо в территориальный орган Росреестра или многофункциональный центр по месту нахождения Жилого комплекса.³³ Там же можно уточнить точный перечень документов, необходимых для государственной регистрации. Проведенная государственная регистрация прав на земельный участок удостоверяется выпиской из ЕГРП.³⁴

Земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, не облагаются налогом.³⁵ При этом в существующей практике имеют место случаи, когда жилые дома, в т.ч. отдельные таунхаусы³⁶, могут не признаваться многоквартирным домом. В этом случае может применяться иное налоговое регулирование. Вместе с тем, **в рассматриваемой ситуации отнесение таунхаусов Жилищного комплекса к категории «многоквартирный дом» не вызывало сомнений** в ходе судебных споров с участием ТСЖ «Королевские сосны» и Администрации города Королева Московской области.³⁷

Регистрация права общей долевой собственности на Земельный участок :603 не изменит статус собственников помещений в Жилищном комплексе, поскольку

³³ Пункты 1 и 2 статьи 9 Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

³⁴ Пункты 1 статьи 14 Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

³⁵ Подпункт 6 пункта 2 статьи 389 Налогового кодекса РФ.

³⁶ Постановление Президиума ВАС РФ №15636/13 от 15.07.2014 г.

³⁷ Решение Арбитражного суда Московской области от 13.04.2015 г. по делу № А41-73425/14; Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда Московского округа от 04.08.2015 г. по делу № А41-73425/14; Постановление Арбитражного суда Московского округа № Ф05-15950/2015 от 18.11.2015 г. по делу № А41-73425/14; Определение Верховного Суда РФ № 305-КГ16-652 от 21.03.2016 г. по делу № А41-73425/14.

право общей долевой собственности на Земельный участок :603 возникло у них в силу закона с момента формирования и постановки на учет такого участка. В этой связи, мы не видим какие-либо негативные последствия для собственников помещений Жилого комплекса в результате проведения государственной регистрации.

Вместе с тем, указанная регистрация позволит снять временный характер сведений в государственном кадастре недвижимости, в частности, о границах Земельного участка :603, который действует в течение пяти лет после постановки на кадастровый учет, и зафиксировать статус указанных сведений на момент регистрации. Если же право собственности на Земельный участок :603 не будет должным образом зарегистрировано до истечения установленного пятилетнего срока (т.е. до 27 августа 2019 года), то для целей последующей регистрации своих прав собственники помещений в Жилом комплексе уже будут вынуждены привлекать профильные организации для проведения новых работ по межеванию (определению границ) земельного участка, необходимого для эксплуатации Жилого комплекса, и нести связанные с этим расходы.

Государственная регистрация права общей долевой собственности является законным правом собственников помещений Жилого комплекса и не признается нарушением прав владельцев соседних Земельных участков :602 и :604 (ООО «Драйв» и ООО «Ван»).

* * *

Если у Вас возникнут вопросы, будем рады на них ответить.

С уважением,

И.В. Копытов | Юридическое консультирование в области недвижимости