

**Возникновение права собственности
на земельный участок,
расположенный под
многоквартирным домом, в случае
приобретения одним лицом всех
помещений в таком доме**

В соответствии со статьей 289 ГК РФ и статьей 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Частью 5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 189-ФЗ) в редакции до 01.01.2017 предусмотрено, что 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. Согласно новой редакции названной нормы земельный участок переходит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме со дня проведения государственного кадастрового учета участка, на котором расположен такой дом и иные входящие в состав дома объекты недвижимого имущества.

В пункте 66 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено следующее: если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме считается возникшим в силу закона с момента введения в действие данного Кодекса (часть 2 статьи 16 Закона N 189-ФЗ); если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации 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 (часть 5 статьи 16 Закона N 189-ФЗ); в силу частей 2 и 5 статьи 16 Закона N 189-ФЗ 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.

Согласно действовавшему до 01.01.2017 пункту 2 статьи 23 Закона N 122-ФЗ 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. Аналогичная норма закреплена в пункте 5 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", вступившего в силу 01.01.2017.

Пунктом 2 статьи 8.1 ГК РФ предусмотрено, что права на имущество, подлежащие регистрации (в том числе право собственности на недвижимое имущество), возникают, изменяются, прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Так, положениями статьи 36 ЖК РФ и частей 2 и 5 статьи 16 Закона 189-ФЗ установлены момент возникновения права общей долевой собственности у собственников жилых и нежилых помещений на общее имущество многоквартирного жилого дома, в том числе на земельный участок, сформированный под таким домом, а также момент перехода доли в праве в общее имущество именно - с даты государственной регистрации права собственности на квартиру.

Таким образом, покупатель квартиры с момента государственной регистрации права собственности на данный объект приобретает в силу закона и право на долю в общей долевой собственности на сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен данный дом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 244 ГК РФ право общей долевой собственности возникает на имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц.

По смыслу разъяснений, содержащихся в пункте 8 Постановления Пленума ВАС РФ N 64, в случае если одно лицо приобретает право собственности на все помещения в здании, то оно в силу закона также становится обладателем всех долей в праве собственности на земельный участок под зданием. Из положений статьи 244 ГК РФ следует, что при указанных обстоятельствах существование долевой собственности на имущество более невозможно и она с учетом положений пунктов 2 и 4 статьи 8.1 ГК РФ должна рассматриваться как индивидуальная собственность лица на недвижимую вещь. В этом случае, как указано в пункте 4 статьи 8.1 ГК РФ, запись об изменении этого права вносится в государственный реестр по заявлению лица, для которого наступают такие правовые последствия, то есть, в том числе, и лица, которое в силу приобретения всех долей в праве собственности на недвижимое имущество, является единоличным собственником вещи.

В силу изложенных норм права при приобретении одним лицом всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, следовательно, всех долей в праве общей долевой собственности на общее имущество, такое лицо с момента государственной регистрации права на последнюю квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме становится собственником всего земельного участка.

Указанная позиция сформирована на основании актов судов высших инстанций (Определение Верховного Суда РФ от 24.01.2017 по делу N 305-КГ16-10570, А40-78400/2015, Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26.05.2016 N Ф01-1992/2016 по делу N А43-20513/2015).