|  |  |
| --- | --- |
|  | **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](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F422DBBBED3BABE7B1340497835772E42E058E915B8111583CE7F57E330C17fBU6J) ГК РФ и [статьей 36](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F422DBBBED3BABE7BE350396835772E42E058E915B8111583CE7F57E320A17fBU6J) 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](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F422DBBBED3BABE7B03F0393865772E42E058E915B8111583CE7F57E320818fBUAJ) 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](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F422DBBBED3BABE7B03F0393865772E42E058E915B8111583CE7F57E320818fBUAJ) 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](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F42FC8AEED3BABE7B23E03908D5772E42E058E915B8111583CE7F57E320918fBUAJ) 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](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F422DBBBED3BABE7BE350396835772E42E058E91f5UBJ) 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](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F422DBBBED3BABE7BE350396835772E42E058E91f5UBJ) ([часть 2 статьи 16](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F422DBBBED3BABE7B03F0393865772E42E058E915B8111583CE7F57E320818fBUFJ) Закона N 189-ФЗ); если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован после введения в действие Жилищного [кодекса](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F422DBBBED3BABE7BE350396835772E42E058E91f5UBJ) 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](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F422DBBBED3BABE7B03F0393865772E42E058E915B8111583CE7F57E320818fBUAJ) Закона N 189-ФЗ); в силу [частей 2](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F422DBBBED3BABE7B03F0393865772E42E058E915B8111583CE7F57E320818fBUFJ) и [5 статьи 16](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F422DBBBED3BABE7B03F0393865772E42E058E915B8111583CE7F57E320818fBUAJ) 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](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F422DBBBED3BABE7BE340295845772E42E058E915B8111583CE7F57E320C13fBUDJ) 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](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F422DBBBED3BABE7BE350697855772E42E058E915B8111583CE7F57E320D18fBU7J) Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", вступившего в силу 01.01.2017.

[Пунктом 2 статьи 8.1](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F422DBBBED3BABE7B1340497835772E42E058E915B8111583CE7F67Af3U4J) 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](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F422DBBBED3BABE7BE350396835772E42E058E915B8111583CE7F57E320A17fBU6J) ЖК РФ и [частей 2](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F422DBBBED3BABE7B03F0393865772E42E058E915B8111583CE7F57E320818fBUFJ) и [5 статьи 16](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F422DBBBED3BABE7B03F0393865772E42E058E915B8111583CE7F57E320818fBUAJ) 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](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F422DBBBED3BABE7B1340497835772E42E058E915B8111583CE7F57E330A18fBUEJ) ГК РФ право общей долевой собственности возникает на имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц.

По смыслу разъяснений, содержащихся в [пункте 8](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F42FC8AEED3BABE7B6320895805772E42E058E915B8111583CE7F57E320810fBU7J) 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](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F422DBBBED3BABE7B1340497835772E42E058E915B8111583CE7F57E330A19fBU7J) ГК РФ следует, что при указанных обстоятельствах существование долевой собственности на имущество более невозможно и она с учетом положений [пунктов 2](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F422DBBBED3BABE7B1340497835772E42E058E915B8111583CE7F67Af3U4J) и [4 статьи 8.1](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F422DBBBED3BABE7B1340497835772E42E058E915B8111583CE7F67Af3UBJ) ГК РФ должна рассматриваться как индивидуальная собственность лица на недвижимую вещь. В этом случае, как указано в [пункте 4 статьи 8.1](consultantplus://offline/ref=00DBE0A1ADBE7B9027F422DBBBED3BABE7B1340497835772E42E058E915B8111583CE7F67Af3UBJ) 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).