

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО

от 15 февраля 2013 г. N 14-00559/13

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращения от 09.01.2013, сообщает следующее.

Росреестр и его территориальные органы осуществляют деятельность в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании и в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно статье 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации":

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;

земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК) и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном 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 ЖК, любой собственник помещений в многоквартирном доме 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;

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.

Таким образом, когда на одном земельном участке расположены несколько многоквартирных домов, должен быть сформирован земельный участок непосредственно для эксплуатации какого-либо конкретного многоквартирного дома (под каждым многоквартирным домом), в связи с чем требуется обращение в органы государственной власти или органы местного самоуправления с соответствующим заявлением о формировании земельного участка.

Также согласно позиции Минэкономразвития России (например, письма от 10.12.2010 N Д23-5067, от 27.09.2011 N Д23-4059) в случае, если земельный участок, на котором расположены несколько многоквартирных домов, является делимым, то есть

имеется возможность обеспечения доступа к домам, соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и т.п. требований, наиболее целесообразно считать раздел земельного участка по числу расположенных на нем жилых домов.

Заместитель начальника Управления -
начальник отдела методического
обеспечения кадастрового учета
и регистрации прав Управления
методического обеспечения
и анализа в сфере регистрации
прав и кадастрового учета
А.В.ВОЛЫНЦЕВА