**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru

22.02.2017 № ОГ-Д23-1843

На № _____ от _____

Черных В.А.

143930, Московская область,
г. Балашиха, проезд Мирской,
д. 13, кв. 181

О рассмотрении обращения
Вх. № 1709-ОГ от 26 января 2017 г.

Уважаемый Владимир Александрович!

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел Ваше обращение об оформлении права собственности на земельный участок под многоквартирным домом, поступившее из Управления Президента Российской Федерации по работе с обращениями граждан и организаций письмом от 25 января 2017 г. № А26-11-6455611, и в рамках своей компетенции сообщает.

Согласно пункту 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2005 г. № 452, разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются федеральными органами исполнительной власти в случаях, если на них возложена соответствующая обязанность.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации в данной части, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» 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, 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.

Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Однако, земельный участок для возникновения в отношении него права общей долевой собственности собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме должен быть сформирован в установленном порядке, в том числе поставлен на государственный кадастровый учет, как земельный участок, необходимый для эксплуатации многоквартирного дома.

Согласно данным Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 50:15:0060113:259 имеет вид разрешенного использования – «для нужд части 49383, для размещения военных организаций, учреждений и других объектов, для нужд обороны воинской части 49383».

Также по информации Росреестра в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения об объектах капитального строительства, расположенных в границах земельного участка с кадастровым номером 50:15:0060113:259, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр-н Салтыковка, пр. Мирской, вл. 2.

Кроме того, согласно пункту 5 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

При этом по данным Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 50:15:0060113:259 находится в собственности Российской Федерации и предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования Федеральному государственному казенному учреждению «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации.

Вместе с тем отмечаем, что пунктом 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться земельным участком под многоквартирным домов в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме.

При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса.

В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 305 Гражданского кодекса Российской Федерации имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка.

Также в соответствии со статьей 1 Федерального закона от 17 января 1992 г. № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» (далее – Закон о прокуратуре) органы прокуратуры Российской Федерации осуществляют надзор за соблюдением прав и свобод человека и гражданина федеральными органами исполнительной власти, представительными (законодательными) и исполнительными органами субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Согласно пункту 1 статьи 10 Закона о прокуратуре в органах прокуратуры в соответствии с их полномочиями рассматриваются и разрешаются заявления, жалобы и иные обращения, содержащие сведения о нарушении законов. Прокурор в установленном законом порядке принимает меры по привлечению к ответственности лиц, совершивших правонарушения (пункт 4 статьи 10 Закона о прокуратуре).

Дополнительно сообщаем, что копии Вашего обращения также направлены Управлением Президента Российской Федерации по работе с обращениями граждан и организаций в Министерство обороны Российской Федерации, правительство Московской области и Прокуратуру Московской области.

Заместитель директора
Департамента недвижимости Д.А. Дедова

Т.В. Кузовкина
8(495)650-80-09 IP 0896
Департамент недвижимости