

Новости

Можно ли зарегистрировать участок под многоквартирным домом? Есть соответствующее решение Верховного Суда РФ

После того, как новостройку начали заселять, земля под домом по закону переходит собственникам квартир. Но на ней могут в обход жильцов возводить киоски, сдавать машиноместа "в аренду". Чтобы этому противостоять, может помочь регистрация собственности на участок как общее имущество. Но Росреестр посчитал, что это невозможно: закон и так действует, да и регламента нет. Почему такой отказ все-таки нарушает права заявителя, объяснил Верховный суд.

Обычно девелоперы арендуют землю под застройку у местных властей. Но после того, как первый владелец квартиры в ней регистрируется, участок земли под домом автоматически переходит в общую долевую собственность жильцов. Можно ли ее зарегистрировать, если это не предусмотрено федеральным законом, разбирались суды в деле Ирины Волковой*. Собственница квартиры в доме «Восход Девелопмент Красногорска» в 2015 году решила зарегистрировать за собой в Едином госреестре прав на недвижимость (ЕГРП) «кусочек» права общей долевой собственности на землю под новостройкой.

Но подмосковный Росреестр ей отказал с противоречивой формулировкой. С одной стороны, объяснили чиновники, право общей долевой собственности на участок возникает в силу закона, поэтому Волкова и без всяких подтверждений является одной из его собственников. С другой стороны, застройщик все еще числился арендатором участка, а значит, должен был подать заявление о прекращении аренды. Волкова с этим не согласилась и обжаловала отказ Росреестра.

Мнение как арендатора, так и арендодателя в этом случае вообще не имеет значения, ведь аренда – это дело прошлого. Поэтому Росреестр должен был выполнить регистрацию, решил Тверской районный суд (2а-5337/2015 ~ М-6243/2015). А вот Мосгорсуд, наоборот, встал на сторону чиновников. Он подтвердил, что право общей долевой собственности жильцов на землю возникает в силу закона. Но зарегистрировать его нельзя – это не предусмотрено федеральным законом. Кроме того, неизвестно, как именно проходит регистрация, потому что административный регламент Росреестра не содержит указаний на этот счет, объяснил Мосгорсуд.

Затем пришел черед Верховного суда не согласиться с выводами нижестоящей инстанции, а именно – апелляции. ВС оставил в силе решение райсуда и обосновал свое решение так. Подзаконный акт вполне предусматривает порядок регистрации общего имущества. Если конкретно – его можно прочитать в Правилах ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Более того – п. 136 указанных Правил гласит, что запись о праве собственности иного лица (не застройщика) на землю под домом погашается на основании акта о вводе дома в эксплуатацию. Админколлегия согласилась с Мосгорсудом, что право общей долевой собственности возникает в силу закона, но Право собственности на земельный участок под домом, как на любой объект недвижимости, подлежит государственной регистрации, которая проводится в заявительном порядке, – определение 5-КГ16-236.

4 июля 2017 г

Подробнее читайте - <https://pravo.ru/story/view/142113/>