

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Когда необходима государственная регистрация права на общее имущество в многоквартирном жилом доме? Итоги «горячей линии»

в Управлении Росреестра по Калужской области

В Управлении Росреестра по Калужской области была проведена телефонная консультация в режиме «горячая линия» на тему «Государственная регистрация общего имущества многоквартирного жилого дома». На вопросы жителей калужского региона ответила начальник отдела государственной регистрации недвижимости, регистрации недвижимости в электронном виде Управления Росреестра по Калужской области Татьяна Владимировна Козаченко.

**Вопрос:** Какие права есть у собственников МКД на общее имущество?

**Ответ:** Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании (доме)  в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, т.е. собственники помещений могут зарегистрировать долю, пропорциональную занимаемой площади, на следующее имущество: земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;  здания и сооружения, расположенные на общем участке и относящиеся к общему имуществу данного дома; помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

**Вопрос:** Когда необходима государственная регистрация права на общее имущество в многоквартирном жилом доме?

**Ответ:** Вообще, регистрация прав на общее имущество многоквартирного дома не производится в обязательном порядке. Но есть ряд оговоренных случаев, когда она необходима.

Регистрация права на общее имущество обязательна в случае:

* необходимо совершить сделку по передаче общего недвижимого имущества в пользование;
* возводится новый общий объект недвижимого имущества;
* приобретается общий земельный участок;
* необходимо ввести ограничения пользования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
* при проведении реконструкции дома.

**Вопрос: Кто может обратиться с заявлением о государственной регистрации права общего имущества многоквартирного дома?**

**Ответ:** Представление документов на государственную регистрацию права общей долевой собственности на объекты недвижимости осуществляется в соответствии с Законом о регистрации. Заявления о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимости, ограничения (обременения) данного права могут представляться: всеми собственниками помещений в многоквартирном доме; одним из собственников помещений в многоквартирном жилом доме; представителями собственников помещений в многоквартирном доме, если это право предоставлено им на основании надлежащим образом оформленных доверенностей; председателем и (или) иным членом правления товарищества собственников жилья (далее — ТСЖ) при наличии документа, подтверждающего полномочия (полномочия подтверждаются посредством представления данными лицами устава ТСЖ (подлинника или нотариально удостоверенной копии), документа об избрании лица, которому это право предоставлено, председателем, членом правления ТСЖ, соответствующим протоколом общего собрания членов ТСЖ (подлинником или нотариально удостоверенной копией); лицом, в пользу которого установлено ограничение (обременение) зарегистрированного права общей долевой собственности на объекты недвижимости, при условии, что общее имущество ранее было зарегистрировано в ЕГРН.

**Вопрос:** Как осуществить приватизацию земельного участка под МКД?

**Ответ:** Если земельный участок под многоквартирным домом не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ, то его жильцы на основании решения общего собрания могут подать заявление в орган государственной власти или органы местного самоуправления. Процедура осуществляется в заявительной форме, что предполагает подачу документов и заявления о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Формирование земельного участка осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположен МКД и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, и который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно о общую долевую собственность собственников в многоквартирном доме (ст.16 №189-ФЗ от29.12.2004).