

Как оформить в собственность земельный участок под многоквартирным домом?

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенными на указанном земельном участке объектами принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности (п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ).

Примечание. Информация об образовании и учете участка под многоквартирным домом размещена на публичной кадастровой карте на сайте Росреестра.

Для оформления в собственность земельного участка под многоквартирным домом рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Обратитесь в уполномоченные органы с заявлением об образовании земельного участка

Образованием земельных участков, на которых расположен многоквартирный жилой дом, занимаются органы государственной власти или местного самоуправления. Любой собственник помещения в таком доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором дом расположен (ч. 3, 4, 4.1 ст. 16 Закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ; Письмо Минэкономразвития России от 05.10.2017 N Д23и-5777).

В г. Москве функции по образованию земельных участков возложены на Департамент городского имущества.

Департамент городского имущества г. Москвы проверяет наличие проекта межевания квартала, на котором расположен земельный участок. При его наличии он выдает распоряжение об утверждении границ участка на кадастровой карте территории. Если земельный участок находится на неразмежеванной территории, то квартал вносится в соответствующий план межевания.

Шаг 2. Обратитесь к кадастровому инженеру для подготовки межевого плана

Образование земельных участков осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

В целях постановки земельного участка на кадастровый учет обратитесь к кадастровому инженеру для подготовки [межевого плана](#) (ст. 22 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

Межевой план может быть помещен на временное хранение в электронное хранилище, ведение которого осуществляется органом регистрации прав.

В договоре на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрена обязанность кадастрового инженера по помещению в электронное хранилище подготовленного им межевого плана (ч. 3, 5 ст. 20 Закона N 218-ФЗ).

Шаг 3. Подготовьте документы для кадастрового учета и регистрации права общей долевой собственности на земельный участок

Для кадастрового учета и государственной регистрации прав собственности на земельный участок под многоквартирным домом могут потребоваться следующие документы (ч. 1, 2 ст. 14, ч. 1 ст. 15, ст. 18, ч. 1 ст. 42 Закона N 218-ФЗ; п. 157 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утв. Приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943):

1. **Заявление** о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
2. Документ, удостоверяющий личность заявителя или уполномоченного им на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности.
3. Документы о формировании органом государственной власти или органом местного самоуправления земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
4. Правоустанавливающие документы, подтверждающие наличие прав собственников помещений в многоквартирном доме, возникших до 31.01.1998 (если на момент представления документов на государственную регистрацию права общей долевой собственности на объекты недвижимости помещений в многоквартирном доме в ЕГРН (Едином государственном реестре недвижимости) отсутствуют записи о государственной регистрации наличия прав указанных собственников).
5. Иные необходимые для государственной регистрации прав документы в случаях, установленных законодательством РФ.

За государственную регистрацию права собственности необходимо уплатить госпошлину. Представление документа о ее уплате вместе с заявлением не требуется. Заявитель вправе сделать это по собственной инициативе. Однако при отсутствии информации об уплате госпошлины в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах по истечении пяти дней с даты подачи заявления Росреестр возвратит заявление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения (ст. 17, ч. 7 ст. 18, п. 3 ст. 25 Закона N 218-ФЗ).

Справка. Размер госпошлины

Размер госпошлины за государственную регистрацию доли в праве общей собственности на общее недвижимое имущество в многоквартирном доме составляет 200 руб. При наличии возможности обращения с заявлением и уплаты госпошлины через порталы госуслуг и иные порталы, интегрированные с ЕСИА, госпошлина рассчитывается с учетом коэффициента 0,7 (пп. 23 п. 1 ст. 333.33, п. 4 ст. 333.35 НК РФ).

В случае помещения межевого плана в электронное хранилище в заявлении можно указать его идентифицирующий номер. В таком случае представление межевого плана не потребуется (ч. 4 ст. 20 Закона N 218-ФЗ).

Шаг 4. Обратитесь в Росреестр для кадастрового учета и регистрации права общей долевой собственности

Заявление и необходимые документы можно представить в Росреестр одним из следующих способов ([ч. 1, 2, 12 ст. 18](#) Закона N 218-ФЗ; [п. 2](#) Порядка, утв. Приказом Минэкономразвития России от 26.11.2015 N 883; [п. п. 1.2, 1.6, 3](#) Положения, утв. Приказом ФГБУ "ФКП Росреестра" от 08.04.2019 N П/098):

- непосредственно в отделение Росреестра или через МФЦ (независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню подразделений, осуществляющих прием по экстерриториальному принципу, размещенному на сайте Росреестра) либо уполномоченному лицу Росреестра при выездном приеме.

В г. Москве прием документов на государственную регистрацию осуществляется только через МФЦ, кроме приема по экстерриториальному принципу;

- почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (в этом случае подлинность подписи на заявлении должна быть засвидетельствована нотариально, а также приложены копии документов, удостоверяющих личность);
- в форме электронных документов через Интернет, например посредством официального сайта Росреестра.

Если на момент представления заявления госпошлина не уплачена, заявителю выдается или направляется информация, содержащая необходимый для подтверждения факта оплаты за конкретную услугу уникальный идентификатор платежа (уникальный идентификатор начисления) для уплаты госпошлины, с указанием даты, до которой необходимо ее уплатить ([Информация](#) Росреестра от 26.07.2017; [Информация](#) Росреестра от 17.10.2017).

Уплатить госпошлину за государственную регистрацию можно в том числе через МФЦ ([п. 7.1 ч. 1 ст. 16](#) Закона от 27.07.2010 N 210-ФЗ; [пп. "в" п. 3, п. п. 3\(2\), 3\(3\)](#) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 22.12.2012 N 1376).

О ходе оказания услуги (например, поступлении информации об уплате госпошлины, проведении регистрации) заявитель может быть уведомлен посредством сообщений на электронную почту или номер мобильного телефона ([п. п. 3, 4](#) Порядка, утв. Приказом Минэкономразвития России от 16.03.2016 N 137).

Со дня проведения государственного кадастрового учета земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме ([ч. 5 ст. 16](#) Закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ).

Проведенные кадастровый учет и государственная регистрация прав на земельный участок под многоквартирным жилым домом удостоверяются выпиской из ЕГРН ([ч. 1 ст. 28](#) Закона N 218-ФЗ).

Обратите внимание! С 2015 г. не облагаются земельным налогом земельные участки, входящие в состав общего имущества МКД ([пп. 6 п. 2 ст. 389](#) НК РФ; [ч. 1 ст. 5](#) Закона от 04.10.2014 N 284-ФЗ).