



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЛЫТКАРИНО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Первомайская ул., д. 7/7, г. Лыткарино, 140080. Тел. (495) 552-88-33, факс (495) 552-86-18
ОКПО 04034243, ОГРН 1025003178441, ИНН/КПП 5026004859/502601001

27.01.2016 № 267

На № _____ от _____

Московская область, г. Лыткарино,
ул. Парковая, д.9, кв. 358
Меньшикову В.В.

На Ваше обращение от 13.01.2016 Исх. №3, сообщаю следующее.

В соответствии с ч.5 ст. 16 Федерального закона РФ от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» 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.

Земельный участок площадью 9 650 кв.м. по ул. Парковая, д.9 в городе Лыткарино Московской области сформирован и ему присвоен государственный кадастровый номер 50:53:0010207:78.

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 28.05.2010 № 12-П установлено, что как следует из статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельного участка, на котором расположен этот дом, связывается с завершением процесса формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета (части 2, 3 и 5) и не предполагает принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления специального решения о предоставлении конкретного земельного участка, ограничивая их участие в процессе передачи права собственности исключительно вопросами формирования земельного участка (часть 4).

Такое регулирование согласуется с Гражданским кодексом Российской Федерации, допускающим исключения из общего правила об обусловленности возникновения прав на имущество, подлежащих государственной регистрации, моментом регистрации соответствующих прав на него (пункт 2 статьи 8), и конкретизирующим данное правило пунктом 2 статьи 23 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", в силу которого государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Таким образом, реализовав в Жилищном кодексе Российской Федерации и Федеральном законе "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" предписания статьи 36 Конституции Российской Федерации с учетом правовой природы

общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, федеральный законодатель включил правовое регулирование отношений по поводу перехода в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельного участка под этим домом как элемента такого общего имущества в сферу именно жилищного законодательства.

Это означает, что - в отличие от порядка приобретения гражданами и юридическими лицами прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, который установлен Земельным кодексом Российской Федерации, - для бесплатного перехода земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме необходимо и достаточно осуществления органами государственной власти или органами местного самоуправления формирования данного земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности и проведения его государственного кадастрового учета, при том что ни специального решения органов публичной власти о предоставлении земельного участка, ни государственной регистрации права общей долевой собственности на данный земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не требуется.

Обращаю Ваше внимание, что принятие собственниками помещений в многоквартирном жилом доме № 9 по ул. Парковая на общем собрании решения о приватизации земельного участка по указанному адресу с последующей государственной регистрацией права общей долевой собственности собственников помещений на данный земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним вышеуказанными законодательными актами Российской Федерации не предусмотрено.

Кроме того, Ваши доводы о том, что земельный участок площадью 9 650 кв.м. по ул. Парковая, д.9 в городе Лыткарино Московской области с государственным кадастровым номером 50:53:0010207:78 относится к государственной или муниципальной собственности не состоятельны и противоречат вышеуказанным законодательным актам Российской Федерации.

Таким образом, на основании статьи 36 Жилищного кодекса РФ земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом № 9 по ул. Парковая и детская площадка на данном земельном участке принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме и относятся к общему имуществу, которым указанные лица владеют, пользуются и в установленных Жилищным и Гражданским законодательством пределах распоряжаются.

На основании п.1 ч.2 ст. 154 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с ч.1 ст. 158 Жилищного кодекса РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Кроме того, статьей 210 Гражданского кодекса РФ также предусмотрено, что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

На основании вышеизложенного, и принимая во внимание, что земельный участок и детская площадка по ул. Парковая, д.9 принадлежат собственникам помещений в этом доме на праве общей долевой собственности, относятся к их общему имуществу и бремя содержания общего имущества на основании вышеуказанных положений Жилищного и

Гражданского законодательства Российской Федерации является обязанностью собственников помещений в данном доме, выделение денежных средств из местного бюджета города Лыткарино Московской области на содержание указанного имущества не представляется возможным.

Заместитель Главы Администрации
г. Лыткарино



Н.В. Макаров

Исп. А.Ю. Еремеева
8 (495)555-82-90

Получил 02.02.2016

