

Вопрос: О приобретении собственниками помещений в двухквартирных домах (в том числе в домах блокированной застройки) прав на земельные участки, на которых расположены указанные двухквартирные дома.

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 25 августа 2011 г. N Д23-3590

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение по вопросам приобретения собственниками помещений в двухквартирных домах (в том числе в домах блокированной застройки) прав на земельные участки, на которых расположены такие двухквартирные дома, и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным по затронутым в обращении вопросам отметить следующее.

В соответствии с ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК) 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, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

При этом в соответствии с п. 2 ст. 23 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" 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.

В данном случае государственная регистрация прав носит правоподтверждающий, а не правообразующий характер.

Таким образом, право общей долевой собственности собственников помещений в двухквартирном доме на земельный участок, на котором расположен такой дом, возникает в силу закона с момента государственной регистрации права собственности на принадлежащие им помещения.

В соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации к жилым домам блокированной застройки относятся жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Таким образом, в случае, если двухквартирный дом является домом блокированной застройки, каждый блок (квартира) может располагаться на самостоятельном земельном участке. При этом в указанном случае, по мнению Департамента, договор участия в долевом строительстве наряду с обязанностью застройщика передать участнику долевого строительства объект долевого строительства также должен предусматривать передачу участнику долевого строительства права собственности на соответствующий земельный участок.

Директор
Департамента недвижимости
А.И.ИВАКИН

25.08.2011