

1. Для граждан (собственников) проживающих/планирующие такое проживание в многоквартирном жилом доме, вновь отводимые земельные участки по программам под многоквартирные дома:

1.1. Согласно п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

1.2. В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ 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.

1.3. Согласно статье 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» земельные участки, занятые многоквартирными домами, переходят в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме бесплатно.

1.4. Каких-либо актов органов власти или органов местного самоуправления о предоставлении земельного участка или о возникновении права собственности не требуется, как и государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и желание собственников оформить часть/долю земельного участка в собственность:

2.1. В соответствии со статьей 37 Жилищного кодекса РФ:

2.1.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

2.1.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

2.1.3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

2.1.4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение;

- доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме может быть отчуждена собственником помещения только одновременно с передачей права собственности на квартиру.

2.2. В соответствии со статьей 133 Гражданского кодекса Российской Федерации, следует, что неделимый земельный участок является одновременно и неделимым объектом, как гражданских прав, так и земельных отношений, что, в частности, означает невозможность установления права собственности только лишь на его часть, такой земельный участок выступает объектом прав в целом.

В действующем законодательстве не предусмотрена возможность раздела (выдела) земельного участка, занятого многоквартирным домом, а также совершения иных действий, влекущих за собой передачу доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме отдельно от права собственности на помещение.

3. Назначение имущества.

3.1. Многоквартирный дом нельзя рассматривать как самостоятельный объект права собственности, поскольку самостоятельными объектами права в многоквартирном доме являются помещения в нем. Общее имущество многоквартирного дома представляет собой комплекс, отдельные части которого не являются самостоятельными объектами права.

3.2. Нельзя признать лестницы, стены дома, крышу, лифт, инженерное оборудование и другое самостоятельными объектами права собственности. Общее имущество дома - это комплекс недвижимого имущества, и его части предназначены для обслуживания, использования и доступа к помещениям. Общее имущество дома тесно связано назначением с помещениями.

3.3. Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома всегда следует судьбе помещения в доме. В данном случае собственники жилых помещений не могут произвести выдел доли в натуре и разделить общее имущество между собственниками жилых помещений.

3.4. Поскольку доля в праве собственности на общее имущество дома не может быть самостоятельным объектом гражданско-правовых сделок (п. 2 ст. 290 ГК), постольку она не может быть отчуждена отдельно.

3.5. При продаже или мене жилого помещения остальные собственники жилых помещений как участники общей долевой собственности на общее имущество дома не имеют право преимущественной покупки, так как предметом сделки в данном случае будет конкретное помещение в доме, а доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома следует судьбе этого помещения.

4. Земельный налог.

4.1. В соответствии с пунктом 2 статьи 389 Налогового кодекса Российской Федерации, установлено, что объектом налогообложения не признаются земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, собственники помещений в многоквартирном доме освобождены от уплаты земельного налога на земельный участок, находящийся в общей долевой собственности.