

В чью собственность переходит земельный участок, на котором построен многоквартирный дом, в случае отказа застройщика от права собственности на него?

ВОПРОС

Земельный участок образован в 2009 году для многоквартирной застройки, кадастровый номер присвоен. Дом построен и сдан в эксплуатацию в 2013 году. Однако земельный участок до июня 2018 года находился в собственности застройщика, право собственности прекращено в связи с отказом от права. С июня 2018 г. по настоящее время данные в ЕГРН о собственнике отсутствуют, вид разрешенного использования: многоквартирный жилой дом.

Перешел ли участок в собственность муниципалитета по факту отказа или в общую долевую собственность жильцам дома?

ОТВЕТ

В Земельном кодексе есть норма, согласно которой при отказе собственника от права собственности на земельный участок в Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе, право собственности переходит в собственность соответствующего города федерального значения, в остальных случаях земельный участок поступает в собственность соответствующего муниципального образования, на территории которого таковой расположен.

Однако жилищное законодательство устанавливает, что земельный участок, образованный под многоквартирным домом, является общей долевой собственностью собственников помещений в данном многоквартирном доме. Если данный многоквартирный дом строился в соответствии с законодательством о долевом строительстве, то право собственности на земельный участок перешло собственникам квартир с момента регистрации права собственности на квартиру первого из них. Согласно закону государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Соответственно, отказ застройщика от права собственности не приводит к переходу данного земельного участка в собственность муниципалитета, поскольку на момент отказа право собственности на земельный участок уже не принадлежало данному застройщику.