

**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»  
ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053  
тел./факс (3412) 46-07-49  
e-mail: [filial@18.kadastr.ru](mailto:filial@18.kadastr.ru)

**Любой собственник квартиры вправе оформить  
землю под своей многоэтажкой**

Удмуртия активно строится – количество многоквартирных домов в городах республики увеличивается из года в год. На сегодняшний день в реестр недвижимости внесены сведения более чем о 14 тысячах многоквартирных домах. Порядка 39% из них «имеют связь» с расположенным под ними земельным участком, то есть в государственном реестре недвижимости можно найти сведения о точных координатах местоположения такого дома на конкретном земельном участке.

Сегодняшняя практика такова, что застройщик сам ставит на кадастровый учёт и дом, находящийся под ним земельный участок, и прилегающую территорию. Это означает, что такой участок уже сразу имеет уточнённые границы и площадь и, согласно Жилищному кодексу РФ, принадлежит собственникам квартир на праве общей долевой собственности, которое возникает независимо от волеизъявления правообладателей, а в силу закона.

Однако в Удмуртии до сих пор существует немало земельных участков под многоквартирными домами, не имеющих точных границ. В первую очередь это касается домов, построенных до вступления в силу Жилищного кодекса — до 2005 года. Такие участки не находятся в общей долевой собственности жильцов домов, потому что сначала их необходимо «сформировать» — выполнить межевание, определив тем самым координаты характерных (поворотных) точек.

Законодательно у жильцов многоквартирных домов нет обязательства оформлять в совместную собственность придомовую и дворовую территории. Кто будет собственником земельного участка — сами жильцы или местная администрация — это решение граждан. Однако принять решение в пользу общей долевой собственности жильцов — значит получить в будущем ряд преимуществ. Например, возможность установить по периметру своей территории оградительные сооружения, обустроить открытую автостоянку, клумбы, детские и спортивные площадки, даже возможность сдать часть земельного участка в аренду.

14 июля 2018 года в силу вступил федеральный закон от 03.07.2018 № 191-ФЗ, благодаря которому сегодня любой собственник помещения в многоквартирном доме — владелец квартиры, комнаты или нежилого помещения, — даже будучи не уполномоченным на это общим собранием собственников, сможет самостоятельно обратиться в администрацию с просьбой сформировать расположенный под общим многоквартирным домом участок. Раньше без специального решения собрания жильцов зарегистрировать право общей долевой собственности было невозможно.

Для того, чтобы провести на придомовой территории кадастровые работы, собственникам квартир следует с соответствующим заявлением обратиться в местную администрацию.

Последующие за формированием участка учетно-регистрационные процедуры будут удостоверены выпиской из ЕГРН, которая может храниться как у лю-

бого из собственников, так и в управляющей компании. Несмотря на то, что любой собственник может без согласия остальных поставить участок на кадастровый учёт и зарегистрировать долю в праве на земельный участок, являющийся общим имуществом многоквартирного дома, он никогда не сможет осуществить выдел этой доли в натуре или передать её кому-либо без одновременной передачи своего права на расположенное в многоквартирном доме помещение.