**Кому принадлежит земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом**

В соответствии с ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности 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.

В силу частей 3 и 4 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом, не образован до введения в действие Жилищного кодекса РФ, любой собственник помещения в доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

При этом образование такого земельного участка является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления, которые в указанных целях совершают все необходимые действия, предусмотренные законом, в том числе обеспечивают утверждение проекта межевания территории, подготовку межевого плана земельного участка, обращаются с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав.

Если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Вместе с тем, собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме.

Таким образом, собственники помещений в доме и до возникновения у них права собственности на соответствующий земельный участок (до его образования в установленном порядке) являются его законными владельцами и наделены правом пользоваться им в той мере, в какой это необходимо для его эксплуатации, а также объектов, входящих в состав общего имущества. Собственники помещений в доме, земельный участок под которым не сформирован, фактически осуществляют владение и пользование несформированным земельным участком наравне с собственниками помещений в многоквартирном доме, земельный участок под которым сформирован; поэтому их обращение с заявлением о формировании земельного участка имеет целью исключительно юридическое оформление уже существующих отношений.

Ст. помощник прокурора района Дерий Т.В.