

Государственная регистрация прекращения права застройщика на земельный участок под многоквартирным домом

В ЕГРН могут содержаться записи о государственной регистрации права собственности застройщиков на земельные участки, расположенные под МКД, как сформированные в установленном порядке именно для размещения и эксплуатации конкретного МКД, так и не сформированные для этих целей, а также о государственной регистрации аренды, субаренды, безвозмездного пользования в пользу застройщиков (на основании соответствующих документов) на такие участки.

В этой связи вопрос государственной регистрации прекращения права застройщиков на указанные земельные участки можно разделить на две части.

1. Земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности.

В данном случае необходимо руководствоваться информацией, сформирован в установленном порядке земельный участок для размещения и эксплуатации конкретного МКД или нет.

Если ЗУ под МКД не сформирован, одним из способов прекращения такого права является отказ от права собственности. Для государственной регистрации прекращения права собственности застройщика в связи с его отказом, в орган регистрации прав подается заявление о государственной регистрации прекращения права собственности. Одновременно с государственной регистрацией прекращения права застройщика на земельный участок под МКД без соответствующего заявления регистрируется право муниципальной собственности на такой земельный участок и тогда МО будет образовывать ЗУ для обслуживания МКД.

Если ЗУ под МКД сформирован (предоставлен для строительства и эксплуатации исключительно этого МКД), запись о государственной регистрации права собственности застройщика на земельный участок погашается одновременно с государственной регистрацией права собственности на первое помещение в МКД и права общей долевой собственности помещений в МКД на этот земельный участок как на их общее имущество без заявления застройщика (часть 5 статьи 16, часть 5 статьи 40 ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ).

2. Земельный участок под МКД принадлежит застройщику на праве аренды, субаренды, безвозмездного пользования.

Особенности государственной регистрации аренды, безвозмездного пользования (ссуды) недвижимого имущества установлены ст.51 Закона №218-ФЗ.

Государственная регистрация прекращения аренды, субаренды, безвозмездного пользования осуществляется в том же порядке, который применяется при государственной регистрации данных ограничений прав.

В данном случае, независимо от того, как сформирован земельный участок под МКД (для строительства или эксплуатации одного конкретного МКД или нескольких таких объектов недвижимости), для государственной регистрации прекращения аренды, субаренды, безвозмездного пользования земельного участка необходимо представить заявление одной или обеих сторон соответствующего договора и необходимые документы:

- если срок договора не истек – соглашение о расторжении (прекращении) указанного договора;
- если срок аренды (субаренды, безвозмездного пользования) истек – документы, подтверждающие фактическое прекращение договорных отношений (например, акт возврата (передачи) арендованного имущества арендодателю).

Вопрос «автоматического» прекращения обязательственных отношений в рассматриваемом случае законом пока не урегулирован.