

ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В СОСТАВЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Баранова Д.А.

*Баранова Дарья Александровна - магистр юридических наук,
кафедра гражданско-правовых дисциплин, юридический факультет,
Российский государственный социальный университет, г. Москва*

Аннотация: в данной статье рассматриваются основные вопросы, связанные с определением прав на земельный участок в составе общего имущества многоквартирного дома, анализируются особенности управления им, распоряжения, владения и пользования. Определены составляющие земельного участка. Проведены исследования относительно основных вопросов правил и особенностей признания земельного участка общим имуществом многоквартирного дома. Рассмотрены основные положительные и отрицательные стороны признания земельного участка общим имуществом собственников многоквартирного дома.

Ключевые слова: многоквартирный дом, земельный участок, собственник, межевание, недвижимое имущество, кадастровый учет.

УДК 347.254

На сегодняшний день одним из актуальных вопросов управления многоквартирным домом является присущность и всевозможные вещные права на расположенный под ним участок земли. В последнее время у многих граждан возникают всевозможные проблемы с государственной регистрацией права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Жилищное законодательство предусматривает особое регулирование некоторых отношений, складывающихся при пользовании жилыми и нежилыми помещениями, находящимися в многоквартирных домах. От того, как будет решен вопрос относительно управления общим имуществом, включая земельный участок, зависит благоустройство соответствующей территории и ее содержание; размещение смежного строительства; использование территории под домом в целях размещения различных объектов, а также в случае разрушения и сноса дома; использование и содержание объектов на участке; уплата налогов за него.

Основываясь на содержании статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), участок земли и расположенный на нем многоквартирный дом принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме и относятся к их общему имуществу. Кроме того, к общему имуществу согласно данной статье относятся элементы озеленения и благоустройства, а также другие элементы, которые необходимы для содержания, эксплуатации и благоустройства такого дома, и все объекты, которые находятся на участке земли под домом [1].

Если рассмотреть более детально данный пункт статьи 36 ЖК РФ, то можно сделать вывод, что в нормативных актах имеется в виду не любой земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, а именно тот участок на котором расположен многоквартирный дом, а границы и размер его определяются в установленном порядке в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Кроме вышесказанного нужно учитывать тот факт, что земельный участок входящий в состав общедомового имущества, является недвижимым имуществом, а, следовательно, подлежит государственной регистрации с внесением соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество. Если подобная запись не была своевременно внесена, то собственники помещений многоквартирного дома, определив ответственное лицо на общем собрании, могут составить и подать заявление в соответствующую организацию на формирование участка земли, где стоит их дом. Для начала приватизации земли под домом (формирования участка), необходимо размежевать территорию для точного определения общей долевой собственности. Для этого нужно подать заявление о формировании участка с нужными документами в орган самоуправления. По результатам рассмотрения данного заявления в случае положительного решения участок и объекты общедомового имущества, расположенные на нем, переходят в статус общей долевой собственности жильцов дома (собственников) на безвозмездной основе, данный факт подтвержден статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» [2].

Согласно практике, многие собственники сталкиваются с проблемой определения границ земельного участка, например, если на одном и том же участке расположено несколько многоквартирных домов. В таком случае собственники помещений одного или всех домов могут провести межевание, т.е. разделить один общий земельный участок на несколько по количеству многоквартирных домов, но данные действия могут быть проведены, только если земельному участку не присвоен кадастровый номер. Если же земельный участок уже был сформирован при строительстве одного из домов и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, следовательно, он принадлежит собственникам

помещений данного многоквартирного дома и законом не предусмотрено совершение каких-либо дополнительных действий по «межеванию», «приватизации», «регистрации» земельного участка.

Но есть ряд особенностей и тонкостей вопроса признания земельного участка общим имуществом многоквартирного дома, собственники которого не учитывают данный факт. Кроме положительных моментов, которые присутствуют при признании земельного участка общедомовой собственностью, таких как, например, возможность использования участка в своих целях (создание детской площадки, возведение ограждения и т.д.), получения дополнительной прибыли собственниками от сдачи данного участка, есть и ряд отрицательных моментов, таких как несение бремени за содержание земельного участка в надлежащем состоянии (собственники обязаны следить за порядком на участке, убирать, содержать и ремонтировать дороги на территории МКД, заботиться о надлежащем состоянии элементов благоустройства (газонов, площадок, зеленых зон, парковочных мест и т.д.), в случае несоблюдения обязательств (не убран снег, вовремя не вывезен мусор) к владельцу могут быть применены штрафные санкции. К положительным сторонам можно отнести еще тот факт, что с 2015 год был отменен налог на землю под многоквартирным домом, который ранее уплачивался собственниками.

Подводя итог, приходим к выводу о том, что переход земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме связан с завершением процесса формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета. Согласно действующего законодательства собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться земельным участком в той мере, в которой это необходимо для эксплуатации многоквартирного дома и тех объектов которые входят в состав общего имущества. Все преобразования земельного участка, в частности его раздел должны осуществляться исключительно с согласия всех собственников помещений.

Список литературы

1. Жилищный кодекс Российской Федерации. М.:Омега-Л, 2017. 165 с.
2. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Система ГАРАНТ. [Электронный ресурс], 2017. Режим доступа: <http://base.garant.ru/12138290/#ixzz52gWtyMPk/> (дата обращения: 25.12.2017).