

Формирование земельного участка под многоквартирным домом

Одной из приоритетных задач развития города Симферополя как столицы Крымского федерального округа является совершенствование земельных отношений и повышение эффективности использования земельных участков на территории города.

Постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 07.12.2015 № 1458, утверждена муниципальная программа «Совершенствование земельных отношений и повышение эффективности использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», одной из задач данной Программы является - формирование земельных участков под многоквартирными жилыми домами.

Согласно частям 2, 3 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое **уполномоченное указанным собранием** лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о **формировании** земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Между тем, Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 28.05.2010 № 12-П, данная норма признана не соответствующей Конституции Российской Федерации в той мере, в какой она препятствует собственнику помещения в многоквартирном доме, не уполномоченному на то общим собранием собственников помещений в данном доме, обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Согласно указанному Постановлению это означает, что впредь **обращение любого собственника** помещений (как жилых, так и нежилых) в многоквартирном доме, в том числе **не уполномоченного** на то общим собранием собственников помещений в этом доме, в органы государственной

власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен данный многоквартирный дом, должно рассматриваться как **основание для формирования** земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

Важный момент: С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, реализовав в Жилищном кодексе Российской Федерации и Федеральном законе «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» предписания Конституции Российской Федерации с учетом правовой природы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, федеральный законодатель включил правовое регулирование отношений по поводу перехода в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельного участка под этим домом как элемента такого общего имущества в сферу именно жилищного законодательства. Следовательно, право собственников помещений многоквартирного дома на земельный участок вытекает напрямую из права собственности на жилое или нежилое помещение в таком доме.

Как оформить земельный участок. Оформление земельного участка под многоквартирным домом в общую долевую собственность можно разделить на следующие этапы:

1. Проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и выбор уполномоченного лица (статьи 45-58 Жилищного кодекса РФ);

1.1. либо обращение любого собственника помещения многоквартирного дома, не уполномоченного собранием.

2. Обращение с заявлением о формировании участка для последующей передачи в общую долевую собственность собственников помещений;

3. формирование земельного участка;

4. принятие решения о предоставлении земельного участка в общую долевую собственность;

5. возникновение права общей долевой собственности на участок;

6. государственная регистрация права общей долевой собственности.

Для бесплатного перехода земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме, необходимо и достаточно осуществления органами местного самоуправления (администрацией города) формирования данного земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, и проведения его государственного кадастрового учета (Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым (Госкомрегистр).

Формирование земельных участков предусматривает выполнение в отношении земельных участков в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета, сведений о таком земельном участке, государственный кадастровый учет таких земельных участков.

Одним из основных документов при формировании земельных участков является **схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории**. Данная схема определяет проектируемые местоположение границ и площадь земельного участка или земельных участков, которые предполагается образовать и (или) изменить (Пункт 3 Требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 27 ноября 2014 года № 762).

В соответствии с положениями Земельного кодекса РФ, подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории осуществляется органом местного самоуправления, гражданином либо юридическим лицом.

Схема расположения земельного участка утверждается решением органа местного самоуправления, уполномоченного на распоряжение находящимися в муниципальной собственности земельными участками (часть 13 статьи 11.10 Земельного кодекса РФ).

Утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, осуществляется в порядке предусмотренном Административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги «Утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории», утвержденного постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 28.05.2015 № 356.

После того как схема расположения земельного участка на кадастровом плане будет проверена без учета замечаний, она утверждается постановлением администрации города, что в свою очередь является основанием для проведения кадастровых работ, подготовки межевого плана и постановки земельного участка на государственный кадастровый учет.

Для закрепления за собственниками помещений многоквартирного дома своего права на земельный участок под домом нужно, чтобы земельный участок был сформирован, то есть провести межевание участка земли под многоквартирным домом. Межевание представляет собой комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка. Межевание участка земли под многоквартирным домом дает возможность закрепить свое право на земельные территории, находящиеся под жилым строением. Межевание земель включает кадастровые работы по внесению сведений о земельном участке в кадастр недвижимости, включающий в себя определение границ участка в натуре.

Согласно части 1 статьи 38 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

Согласование межевых планов осуществляется в порядке, установленном постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 16.04.2015 № 212 «О согласовании межевых планов», а также Административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги «Согласование межевых планов земельных участков, являющихся смежными по отношению к земельным участкам, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ

Симферополь Республики Крым», утвержденного постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 28.05.2015 № 356.

После того как межевой план подготовлен, земельный участок нужно поставить на государственный кадастровый учет.

Преимуществами оформления земельного участка под многоквартирным домом в общую долевую собственность являются:

1) Дополнительные гарантии:

а) без согласия собственников невозможно использование земельного участка, как например, прокладка новых дорог, строительство, организация коммерческих и иных предприятий (мойки, автостоянки, гаражи и т.п.) на территории принадлежащей собственникам многоквартирного дома;

б) без согласия собственника не возможно какое-либо отчуждение части земельного участка, равно как и невозможен снос (постройка) каких либо строений;

в) невозможно изъять земельный участок для муниципальных (государственных) нужд бесплатно.

2) Дополнительная возможная прибыль.

Собственники вправе сдавать часть земельного участка в аренду или предоставлять его для иного возмездного использования. Кроме того, наличие собственности на землю существенно увеличивает стоимость квадратного метра жилого или нежилого помещения.

3) Удобство использования.

Собственники вправе совершать с земельным участком различные действия, в т.ч. направленные на его благоустройство, строительство дополнительных сооружений, детских площадок и иных строений, необходимых для обеспечения нормальной жизнедеятельности многоквартирного дома.

4) Увеличение стоимости квадратного метра помещений.

5) Земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, не признаются объектом налогообложения (пункт 6 части 2 статьи 389 Налогового кодекса Российской Федерации).

В качестве аргумента для скорейшего оформления в собственность земли некоторые жители приводят такой - возможность строительства полезных и нужных для граждан объектов на придомовой территории. Но здесь **необходимо знать и помнить**, что любая территория в городе имеет свое назначение и на участке под многоквартирным домом ларек, торгующий алкогольной продукцией, например, построить никто не разрешит. Возможности использования придомовых территорий очень ограничены. Это

обусловливается многими факторами: скученностью застройки жилых домов, градостроительными нормативно-техническими ограничениями.

Подводя итог рассуждениям о формировании земельного участка под многоквартирным домом, следует помнить об одном весьма существенном обстоятельстве, собственник вправе распоряжаться своим имуществом **самостоятельно**, и придомовая территория не является исключением. То есть вопрос о том, кому поручить работу по благоустройству, жильцы **решают сами**. Часть обязанностей может быть возложена на управляющую компанию (например, уборка и вывоз мусора).

Также существенным приоритетом при формировании земельного участка под многоквартирным домом является то, что решение о проведении какого-либо мероприятия в рамках благоустройства (возведение ограждения или детской площадки) принимается на общем собрании собственников квартир. При этом число сторонников должно составить не менее 2/3 от общего количества участников.

Вышеизложенное также относится к вопросам сдачи в аренду недвижимого имущества (например, земельного участка под нестационарный торговый объект или под автомобильную парковку и т.д.). Аналогичный принцип действует при распределении прибыли, которую можно направить на оплату работ по благоустройству территории, коммунальных услуг или обеспечение других общедомовых потребностей.

Правовой департамент аппарата
администрации города Симферополя