

УДК 332.21

ГЛАДКИХ Л. Н., ст. преподаватель (КузГТУ)  
ШУМИЛОВА А. Г. студентка (КузГТУ)  
г. Кемерово, Россия

## **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

На протяжении последних лет отечественное жилищное законодательство активно меняется и совершенствуется. Однако по сей день немало сложностей возникает в связи с оформлением земельных участков под многоквартирными домами в долевую собственность жителей таких домов. Кому и зачем надо взваливать на себя бремя собственности и нести все соответствующие расходы по содержанию этих земель?

В настоящей статье мы осветили аргументы в пользу реализации прав жильцов на данные земельные участки, а также проблемы, тормозящие этот процесс.

Рассмотрим правовой статус земельного участка согласно ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Земельный участок, где расположены многоквартирный дом и иные, входящие в состав данного дома объекты недвижимого имущества, которые сформированы до введения в действие ЖК РФ, и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в этом доме. Если же подобный земельный участок не сформирован до введения в действие ЖК РФ, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании соответствующего земельного участка.

При приобретении квартиры доля переходит к приобретателю, запретить такой переход нельзя. То есть земельный участок, а вернее, его часть, пропорциональная площади квартиры, изначально входит в стоимость квартиры.

На основе анализа нормативных правовых актов [1-6] следует выделить следующую последовательность оформления прав на участок:

– проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Собрание должно обсудить и принять определенное решение, по результату собрания должен быть составлен протокол, принято решение;

– обращение с заявлением о передаче земельного участка под многоквартирным домом в общую долевую собственность собственников поме-

щений в нем. (Необходимость этого шага исходит из требований п. 5, 6 ст. 36 Земельного Кодекса РФ). На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в землеустроительную организацию за проведением землеустроительных работ;

– обращение с заявлением о формировании участка. Избранное Общим собранием собственников помещений уполномоченное лицо должно обратиться в орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Такое требование содержит п. 3 ст. 16 ФЗ «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ»;

– формирование земельного участка. Требованиями федерального законодательства (п. 4 ст. 16 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ») формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления;

– принятие решения о предоставлении земельного участка в общую долевую собственность. Некоторые регионы своими нормативными документами (например, Ростовская область) не требуют для передачи земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме издания специального распорядительного акта органов местного самоуправления.

Возникновение права общей долевой собственности на участок. В соответствии с п. 5 ст. 16 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, с момента проведения государственного кадастрового учета.

Государственная регистрация права общей долевой собственности. 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, с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета. Но, во избежание государственной регистрации прав иных лиц на земельный участок, перешедший в общую долевую собственность собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме уполномоченному лицу необходимо обратиться в Управление Федеральной регистрационной службы для проведения государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок. На наш взгляд просматриваются плюсы и минусы в необходимости оформлении земельного участка под

многоквартирным домом в собственность. Отметим их как положительные и отрицательные стороны.

Положительные стороны:

- третьи лица без согласия не смогут использовать придомовую территорию (например, не устроят автостоянку);
- есть возможность провести благоустройство (например, создать зеленую зону, собственную парковку);
- часть земельного участка можно сдать в аренду (в рамках законодательства), а полученные деньги использовать для ремонтно-восстановительных работ;
- жильцы получают дополнительные гарантии того что имущество общего пользования не отберут бесплатно, не будет осуществлен снос здания и строений, расположенных на участке;
- земля существенно увеличит стоимость каждого квадратного метра жилья;
- при изъятии земельного участка жильцы могут рассчитывать на компенсацию не только за квартиру, но и за земельный участок;
- жильцы могут разместить сооружения, которые будут приносить какую-то прибыль;
- можно что-нибудь пристроить или надстроить, реконструировать или модернизировать.

Отрицательные стороны:

- собственники земельного участка (его доли) обязаны ежегодно платить земельный налог (примерно 0,1 % от кадастровой стоимости земельного участка) пропорционально занимаемой площади;
- есть некоторые сложности при оформлении, а именно должны быть поданы заявления, проведены определенные законом процедуры, оформлены необходимые документы;
- дополнительное бремя платежей в виде земельного налога.

Подведем итог: несомненным плюсом процедуры регистрации права общей долевой собственности на землю под многоквартирным домом является появление дополнительных юридических гарантий в случае изъятия таких земель как для государственных или муниципальных нужд, так и для коммерческих целей.

Однако граждане, прошедшие такую процедуру, должны будут платить земельный налог. Для того, чтобы активизировать процесс прохождения процедуры регистрации права, считаем возможным создать группу «обучающих лиц», которые смогли бы разъяснить жильцам, какие преимущества имеет данный процесс. В такую группу могут войти студенты, которые имеют достаточно знаний в данной области, так как особенности регистрации прав на земельные участки изучаются ими в университете.

И после того, как жильцы будут иметь достаточно информации, процедура регистрации возможно бы вошла в постоянную практику

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 14.02.2007 № 29 «Об утверждении инструкции об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества».

3. m-vremya.ru.

4. 9111.ru.

5. zemleproekt.ru.