

УДК 347.235

К ВОПРОСУ ПРАВОВОГО СТАТУСА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ

Короткевич Д. С., студентка гр. СПД – 1903, III курс
Научный руководитель: Бельков А. В., к. и. н., доцент
Кемеровский государственный университет
г. Кемерово

У граждан Российской Федерации, как у субъектов права, есть право собственности на недвижимое имущество, в том числе на земельный участок. Действующее земельное законодательство предусматривает, что судьба земельного участка следует судьбе объекта недвижимости, расположенного на нем. Законодатель имеет четкую позицию в решении вопроса регулирования ситуации, когда лицо обладает правом собственности на индивидуальный жилой дом. То есть, земельный участок под этим домом может принадлежать на праве собственности, на праве аренды, либо на праве пользования в определенных законом случаях. Другое дело, когда лицо является собственником помещения в многоквартирном доме.

После приобретения в собственность квартиры в многоквартирном доме, остается один нерешенный, но очень важный вопрос: «Что происходит с земельным участком, расположенным под этой собственностью?»

Согласно действующему законодательству Российской Федерации, земельный участок, находящийся под многоквартирным домом, принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности. То есть, в теории, собственность есть, земельный участок есть, пользоваться ими можно, но законодательством раскрыто не в полной мере как именно это допустимо делать. Также законодатель выделяет правила расчета размера доли земельного участка под многоквартирным домом для каждого собственника помещения, а именно – размер доли земельного участка будет напрямую зависеть от площади помещения, находящегося в собственности [1].

Например, собственнику квартиры, понимающему, что в собственности есть не только помещение, но и земельный участок, достаточно сложно определить в каких пределах возможно использовать эту землю. Ведь, границы данного участка, установленные органами государственной власти или органами местного самоуправления, определяют только возможную допустимую территорию для всех собственников данного многоквартирного дома, формально отгораживая ее от третьих лиц, но без конкретизации [2].

Отсюда становится непонятным, где именно проходят долевые границы. Если земельный участок находится в собственности, пусть и общей долевой,

при условии, что размер доли земельного участка у всех собственников разный, может показаться не совсем справедливым, что использование земли осуществляется всеми жильцами на равных условиях.

Права и обязанности собственников земельного участка правовое регулирование не оставляет без внимания. Стоит отметить, что, чем больше появляется уточнений в нормативных правовых актах, которые не обозначают решение проблемы в полном объеме, тем больше появляется новых, требующих разрешения, моментов, усложняющих текущую ситуацию. Например, если законодатель определяет допустимым организовать пруд на земельном участке, который находится в собственности, то такая возможность, в теории, имеет место в случае с многоквартирным домом тоже [3].

Отсюда вытекает следующая проблема, собственники помещений в многоквартирном доме должны принимать решения, касающиеся вопросов земельного участка под многоквартирным домом, где обсуждение проходит среди всех собственников, относящихся к конкретному дому. Как было сказано ранее, размер доли земельного участка у всех разный, в связи с чем прийти к общему решению становится затруднительно, ведь не каждый готов прислушиваться к мнению соседа, доля в общем праве собственности которого в разы меньше.

При исследовании судебной практики по данному вопросу, а также при проведении анализа новостных источников Российской Федерации и прессы, нельзя не заметить, что многие лица придерживаются такой позиции, из-за чего занимаются самоуправством без соответствующего решения принятого на общем собрании собственников, например, безобидное разведение клумбы без согласия других собственников, или более серьезные действия, а именно – устанавливая ограждение вокруг парковочного места, или монтируя шлагбаум по собственному желанию [4].

Государство гарантирует собственникам помещений в многоквартирном доме защиту их прав на общий земельный участок от притязаний третьих лиц. На этом этапе допускается возможность установки шлагбаума и установления ограждения при въезде во двор, при условии соблюдения процедуры обсуждения такого вопроса среди других собственников помещений в конкретном многоквартирном доме, а также соблюдения санитарных и строительных норм, предусмотренных действующим законодательством. Но снова возникает тонкая грань, отделяющая соблюдение законности при принятии такого решения собственниками многоквартирного дома от нарушения прав и свобод других граждан. Такие ситуации возникают тогда, когда придомовая территория многоквартирного дома расположена на проходной части, а двор является не закрытым. То есть, в теории, отгородить землю, принадлежащую всем собственникам помещений в доме, закон не запрещает, но осуществить это невозможно в связи с тем, что данное действие будет являться незаконным по отношению к другим лицам, проживающим поблизости в соседних домах, или тем лицам, которые имеют желание пройти по данной территории [5].

Также бывают ситуации, когда собственник помещения на первом этаже многоквартирного дома принимает для себя решение о реконструкции помещения с оформлением в дальнейшем отдельного входа в квартиру. В таких случаях, установка дополнительного крыльца также приходится на земельный участок, который находится в общей долевой собственности всех собственников данного многоквартирного дома. Для того, чтобы осуществить задуманное, помимо соблюдения законодательства, касающегося вопроса самой реконструкции, потребуется получить согласие всех собственников дома. Это связано, как с тем, что крыльцо будет установлено на общей земле, так и с тем, что внешние стены дома также находятся в общей собственности всех собственников помещений многоквартирного дома. Конечно же, после получения общего согласия, дальнейшие действия не должны противоречить законодательству Российской Федерации.

В качестве многоквартирного дома может быть зарегистрирован не только многоэтажный дом, в том формате, в котором его привычно видеть городским гражданам, но и комплекс помещений, фактически являющихся таунхаусами. Ситуация похожая, только в случае с таунхаусом, зарегистрированным как многоквартирный дом, доли земельного участка определены не только в теории, но и на практике, чаще всего отгорожены заборами. Вот только пользоваться и распоряжаться таким земельным участком самостоятельно не получится. К вопросам, обсуждаемым на собраниях всех собственников помещений в данном многоквартирном доме, добавляется вопрос, к примеру, о постройке рядом с домом беседки на отгороженном участке. В любом случае, решение должны принимать все собственники помещений конкретного здания.

Таким образом, нахождение земельного участка под многоквартирным домом в собственности, пусть и общей долевой, является некой абстракцией. Так как закон определил и права, и обязанности, казалось бы, можно делать все, что не запрещено на законодательном уровне. Но не стоит забывать об исключениях, непрямых запретах на какие-то действия, а также о том, чего просто нет в нормативных правовых актах, что тоже в дальнейшем не будет являться позволительным. То есть, теоретически лицо вправе осуществлять полномочия собственника, но фактически ограничено рядом условий, и не все действия возможно реализовать в действительности.

Понять, почему точность формулировок и объем аспектов, затронутых нормативной правовой базой в рамках решения данного вопроса, является настолько проблематичным не составляет большого труда. Чтобы усовершенствовать регулирование, требуется проработка абсолютно всех правовых нюансов до самой, казалось бы, незначительной детали, из-за чего объем нормативных правовых актов превысил бы все разумные границы, и их анализ и соблюдение стали бы просто невозможными. Важно отметить, что количество нормативных правовых актов лишь одна из наиболее очевидных проблем регулирования данного вопроса. Ведь, как было отмечено ранее, чем больше появляется уточнений в нормативных правовых актах, которые не обозначают

решение проблемы до конца, тем больше появляется новых, требующих разрешения вопросов, влекущих за собой размытие понимания текущего положения дел, так как в данном случае регулированию подлежит любая не великая по объему, но занимающая значимое положение проблема. В связи с этим, на данный момент, можно наблюдать только обобщенные и размытые границы в законодательных актах по поводу использования земельных участков под многоквартирными домами, за чем следуют судебные разбирательства по отдельным конкретным случаям.

Список литературы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2021). – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения: 20.03.22).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/e828735dde0d9d0472ef264114dc31fbd27ca736/ (дата обращения: 20.03.22).
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022). – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 20.03.22).
4. Фокс, А. Обзор материалов СМИ. Верховный суд Российской Федерации // РИА новости, 2010. – URL: https://www.vsrif.ru/press_center/mass_media/16478/ (дата обращения: 20.03.22).
5. Куликов, В. Заборы под снос: статья // Российская газета № 198, 2019. – URL: <https://rg.ru/2019/09/04/vs-zashchitil-prava-zhitelj-mnogokvartirnogo-doma-pri-mezhevaniii-dvora.html?> (дата обращения: 20.03.22).