

## Как оформить придомовую территорию в общую собственность

Согласно части 1 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

Согласно п. 2 ст. 36 Земельного Кодекса РФ в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев.

Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован после введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона с момента проведения государственного кадастрового учета.

Если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования.

В соответствии с положениями ст.36 Жилищного кодекса РФ, ст.43 Градостроительного кодекса РФ, ч.2 ст.6 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», граница земельного участка многоквартирного дома устанавливается на основании проекта межевания территории.

Разработанный проект межевания должен соответствовать требованиям градостроительного, земельного, жилищного и иного законодательства, в частности градостроительной документации, определяющей границы и градостроительное назначение участков территории, а также градостроительным нормативам и правилам.

Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, для дальнейшей постановки его на государственный кадастровый учет в целях регистрации на него общей долевой собственности осуществляется в границах, согласно проекту межевания квартала, на основании заявления ЛЮБОГО собственника, за исключением земельных участков общего пользования (проезды, скверы, инженерные коммуникации, кабельные сети), которые в соответствии с п. 12 ст. 85 ЗК РФ не подлежат приватизации и отчуждению из собственности.

Формирование границ конкретного земельного участка для постановки земельного участка на государственный кадастровый учёт производится на основании утверждённого проекта межевания.

Пока не сделано межевание и земельный участок не поставлен на государственный кадастровый учёт - земля принадлежит государству, а в общедолевую собственность она переходит лишь после 2-х действий:

1. проведения межевания;
2. постановки земельного участка на государственный кадастровый учёт (то есть формирование границ земельного участка).

До этого - земля под домом и вокруг него не является общедолевой собственностью.

Именно поэтому власти не спешат делать межевание и формировать границы участков у многоквартирных домов, тогда они перестанут быть собственниками этих земель и не смогут самолично ими распоряжаться. Они пока что не спеша отрезают сколько им нужно земли и продают её или используют её так как им хочется. Строят на этой земле народные гаражи, парковки, магазинчики и т.д. и земля уходит от дома.

А если и формируют земельные участки, то стараются сделать это по границе (фундаменту) дома, объявив всю землю вокруг дома общественной, которая не подлежит приватизации в общедолевую собственность.

### **Как оформить придомовую территорию в общую собственность**

Согласно новому Жилищному кодексу, придомовая территория относится к общедомовой собственности. И от того, на кого оформлена земля, зависит многое: должен ли собственник квартиры платить земельный налог, кто принимает решения о благоустройстве придомовой территории. От решения оформлять или не оформлять землю зависит, что вы будете лицезреть из окон своего жилища: благоустроенный зеленый двор с детской площадкой или несанкционированные свалки и автомобильные стоянки.

Нельзя оставить без внимания еще и статью 7.1. Кодекса об административных правонарушениях, согласно которой использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 5 до 10 МРОТ. Чиновник же у нас всегда прав. Конечно, мы можем чиновнику объяснять, что согласно разъяснениям Минюста России (письмо от 21 апреля 2006 года № 04/3201-ЕЗ) и Минфина России (письмо от 17 мая 2006 года № 03-06-02-02/65), «если права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают с момента их регистрации (пункт 2 статьи 8, статья 223 Гражданского кодекса Российской Федерации), то государственная регистрация этих прав носит правообразующий характер, а в случае, когда право на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает в соответствии с федеральным законом не с момента государственной регистрации (например, пункт 5 статьи 16 Федерального

закона «О введение в действие Жилищного Кодекса РФ»), государственная регистрация носит правоподтверждающий характер».

В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Аналогичное положение закреплено в п. 1 ст. 16 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ». Длительное время власти не охотно шли на оформление земельных участков в собственность, и сама эта тема долгое время находилось под запретом, однако с принятием указанных актов ситуация в значительной мере изменилась.

### **Законодательная база**

Прежде, чем приступить к раскрытию этого вопроса – назовем основные правовые акты федерального уровня.

Чтобы каждый собственник помещения в многоквартирном доме имел представление о порядке оформления права общей долевой собственности на земельный участок под его многоквартирным домом, постараемся построить настоящую статью с пояснениями каждого шага действий на пути оформления участка земли в собственность. Но, прежде назовем отправные точки

- федеральные нормативные правовые акты, в которых тем или иным способом прописаны права собственников помещений в многоквартирном доме на земельный участок под домом и прилегающую к нему территорию:

- Статья 36 Земельного кодекса Российской Федерации;
- Статьи 36, 37, 44 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- Статья 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
- Статья 6 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- 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».

На основании этих нормативных правовых актов субъекты федерации принимают свои законы и постановления с учетом специфики их регионов.

На основе анализа указанных нормативных правовых актов следует выделить следующие шаги оформления прав на участок.

## **Шаг I. Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.**

Необходимость этого шага прописана в п. 3 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Порядок проведения общего собрания собственников помещений установлен ст.ст. 45 - 48 ЖК РФ. В соответствии с указанной нормой инициировать проведение общего собрания вправе любой из собственников помещений в доме. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. Решения общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании. Общее собрание собственников помещений в доме по указанному выше вопросу должно также уполномочить лицо на обращение в соответствующие органы власти с заявлением о формировании участка и приобретении прав на него. Общее собрание должно обсудить и принять определенное решение, по результату собрания должен быть составлен протокол, принято решение.

Перечень необходимых документов в случае проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в очной форме:

- Заявление уполномоченного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лица о формировании земельного участка;
- Схема распределения долей собственников помещений в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- Копии уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка;
- Лист регистрации собственников помещений или их представителей, принявших участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка;
- Доверенности представителей собственников помещений, оформленные в установленном законом порядке;
- Письменные решения собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка;
- Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка.

Перечень необходимых документов для проведения собрания в форме заочного голосования:

- Заявление уполномоченного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лица о формировании земельного участка;

- Схема распределения долей собственников помещений в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- Копии уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка в форме заочного голосования;
- Лист регистрации вручения уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка в форме заочного голосования;
- Доверенности представителей собственников помещений, оформленные в установленном порядке;
- Письменные решения собственников помещений в многоквартирном доме при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка в форме заочного голосования;
- Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка в форме заочного голосования.

Хочется обратить особое внимание на текст самого Заявления уполномоченного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лица о формировании земельного участка.

«В целях реализации решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ (дата), в соответствии с Жилищным и Земельным кодексами Российской Федерации, прошу сформировать земельный участок, на котором расположен указанный дом, для предоставления в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме».

Хочется порекомендовать собственникам более внимательно отнестись к выделенной фразе и сравнить ее с текстом в части 1 статьи 36 Жилищного Кодекса РФ, касающегося описания общедомовой собственности - земельного участка. В этой статье говорится более шире: «земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке».

## **Шаг II. Обращение с заявлением о передаче земельного участка под многоквартирным домом в общую долевую собственность собственников помещений в нем.**

Необходимость этого шага исходит из требований п. 5, 6 ст. 36 Земельного Кодекса РФ. Обозначенная норма права подлежит применению в связи с тем, что порядок предоставления земельных участков под многоквартирным домом в общую долевую собственность собственников квартир должен соответствовать общему порядку предоставления земельных участков в общую долевую собственность лиц – собственников недвижимого

имущества, расположенного на этом земельном участке, который установлен п. 5, 6 ст. 36 ЗК 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;

В каждом субъекте федерации, назначены уполномоченные органы на прием заявлений о приобретении права собственности на земельный участок. Как правило, в департаментах земельных ресурсов имеются свои информационные сайты, информационные стенды с образцами документов.

### **Шаг III. 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».

Статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» определен порядок перехода земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. В ней сказано:

«1. В существующей застройке поселений 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.

2. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

3. 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».

На основании проведенных землеустроительных работ орган местного самоуправления распорядительным актом (постановлением, распоряжением) утверждает проект границ данного земельного участка.

#### **Шаг IV. 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.

Согласно ст. 6 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений в случае, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются главой местной администрации поселения, главой местной администрации городского округа с соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Хочется привести выдержки из любопытного документа, утвержденного Приказом № 123/1 от 29.09.2006 года Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области.

«Методические рекомендации для органов местного самоуправления по формированию земельных участков под многоквартирными домами.

#### **2. Общие положения**

2.1. В случае если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до 1 марта 2005 года, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2.2. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, с момента его формирования и проведения государственного кадастрового учета переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме в порядке и на условиях, которые установлены гражданским и жилищным законодательством. Для передачи такого земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме не требуется издание специального распорядительного акта органов местного самоуправления. (Примечание автора: В некоторых иных субъектах федерации требуется издание распорядительного акта).

2.5. Состав общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме определяется в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».

2.6. Границы земельных участков, на которых расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков (при их наличии) и проездов, естественным границам, границам отвода магистральных инженерно - транспортных коммуникаций, если градостроительными требованиями не установлено иное.

2.7. В границы земельного участка включаются все объекты, входящие в состав недвижимого имущества, подъезды и проходы к ним, а также обеспечивается доступ ко всем объектам социальной инженерно - транспортной инфраструктуры.

2.8. При установлении границ должно быть предусмотрено обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования и застройки, действовавшими в период строительства.

2.9. Территория общего пользования (основные проезды, детские, физкультурные и спортивные площадки и сооружения, массивы зеленых насаждений, иные объекты общего пользования) в границах квартала, микрорайона или другого элемента планировочной структуры подлежит передаче в собственность или аренду собственникам помещений в многоквартирном доме только при условии установления соответствующих ограничений и сервитутов.

2.10. Границы обособленных земельных участков, в пределах которых расположены объекты недвижимого имущества, предназначенные для электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения и водоотведения, а также границы зон действия публичных сервитутов в пределах жилых кварталов, микрорайонов для обеспечения беспрепятственного обслуживания указанного имущества устанавливаются органами местного самоуправления до 1 июля 2007 г.

2.11. Нормативный размер земельного участка, передаваемого в общую долевую собственность собственникам помещений в многоквартирном доме бесплатно, определяется в зависимости от площади земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, а также с учетом



прилегающих к ним территорий, необходимых для обеспечения их функционирования (обслуживания), с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания в многоквартирном доме, обслуживания жилых зданий и другого имущества, а также доступ к этим объектам. При этом должны обеспечиваться нормальные условия проживания граждан на смежных земельных участках и права собственников, владельцев, пользователей и арендаторов этих участков, а также владельцев расположенных на них зданий, строений и сооружений.

2.12. Расчет нормативных размеров земельных участков, на которых расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, осуществляется по методике, утвержденной приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 №59 «Об утверждении методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

2.13. Если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров площади, бесплатно передаваемой в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством, и увеличение размеров земельного участка за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы передаваемого земельного участка многоквартирного дома устанавливаются по фактически существующим границам.

2.14. Сверхнормативная территория может быть передана собственникам помещений в многоквартирном доме в собственность (за плату), аренду или безвозмездное пользование только при условии, что она в соответствии с утвержденной градостроительной и землеустроительной документацией не может быть использована в качестве самостоятельного объекта.

2.15. Разделение земельного участка, предоставленного в пользование нескольким многоквартирным домам, на несколько земельных участков осуществляется при совместном обращении в орган местного самоуправления полномочных представителей собственников помещений данных домов, желающих произвести размежевание данного участка с предоставлением проекта размежевания, выполненного организацией, имеющей право выполнять данные работы».

Приведенные выше фрагменты ценны тем, что они показывают позицию властей региона действовать строго в рамках действующего законодательства и тем, что в документе даны конкретные ссылки на нормативные акты по установлению границ земельных участков под многоквартирными домами.

**Шаг V. Принятие решения о предоставлении земельного участка в общую долевую собственность**

Следует обратить внимание на то, что в соответствии со ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации» сформированный и прошедший кадастровый учет земельный участок переходит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, то есть, общая долевая собственность у собственников помещений дома возникает в силу закона.

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.

#### **Шаг VI. Возникновение права общей долевой собственности на участок**

В соответствии с п. 5 ст. 16 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» с момента проведения государственного кадастрового учета 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.

Повторимся и напомним, что согласно разъяснениям Минюста России (письмо от 21 апреля 2006 года № 04/3201-ЕЗ) и Минфина России (письмо от 17 мая 2006 года № 03-06-02-02/65), что «если права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают с момента их регистрации (пункт 2 статьи 8, статья 223 Гражданского кодекса Российской Федерации), то государственная регистрация этих прав носит правообразующий характер, а в случае, когда право на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает в соответствии с федеральным законом не с момента государственной регистрации (например, пункт 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ»), государственная регистрация носит правоподтверждающий характер».

#### **Шаг VII. Государственная регистрация права общей долевой собственности**

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. 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.

Целесообразно внести запись о возникшем в силу закона праве в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), что отвечает требованиям п. 1 ст. 2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Для государственной регистрации прав собственников помещений в многоквартирном доме на общее имущество этого дома необходимы следующие документы:

- заявление о государственной регистрации права общей долевой собственности (на каждый объект общего недвижимого имущества). (Заявление может быть подано уполномоченным общим собранием собственников лицом или представителем ТСЖ);
- документ, подтверждающий полномочия представителя собственников;
- документ об оплате государственной пошлины;
- сведения о собственниках и принадлежащих им помещениях;
- право устанавливающие документы на общее недвижимое имущество;
- технический паспорт дома.