

Как оформить земельный участок под многоквартирным домом?



Процедуру оформления земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, внесли в число актуальных тем. На практике оказывается всегда гораздо больше нюансов и сюрпризов, которые не всегда бывают приятными для собственников. Необходимо отметить один важный нюанс: каждый владелец недвижимого имущества имеет право претендовать также на земельный участок под домом.

Необходимо всего лишь пройти процедуру оформления земельного надела, который будет принадлежать каждому из собственников квартиры. На них возлагаются обязательства следить за сохранностью многоэтажного дома, ухаживать за зелеными насаждениями вокруг этой территории.

Как оформить землю под многоквартирным домом

Согласно действующему законодательству, земельный надел под многоэтажным домом будет принадлежать каждому из владельцев недвижимости. В ст.16 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» сказано, что земельные наделы, которые ранее были поставлены на госучет, являются общей долевой собственностью с непосредственного момента начала действия Жилищного кодекса.

Если они были сформированы после этого времени, тогда осуществляется переход в категорию долевой собственности непосредственно с момента проведения кадастрового учета. Такое право возникает обычно в силу действующего законодательства и не обязательно использовать какие-либо иные акты органов

власти.

Переход земельного участка осуществляется на бесплатной основе. У владельца земли есть право игнорировать процедуру кадастрового учета земли, а также начало регистрационного процесса права собственности на землю под многоквартирной.

Эта процедура стоит немалых денег, поэтому оптимальный вариант если вы вместе с госрегистрацией и кадастровым учетом на землю проведете эту процедуру, при участии муниципалитета (который выступает собственником квартир, занимаемым согласно договорам соцнайма). В эту категорию также входят владельцы других жилых и нежилых комнат в многоквартирном доме.

Процедура оформления земельного надела под многоквартирным домом в общей долевой собственности делится на несколько ключевых этапов:

- Проводится собрание владельцем недвижимого имущества и выбирается уполномоченное лицо;
- Необходимо обратиться с заявлением о формировании земельного участка для осуществления передачи в долевую собственность владельцем помещений;
- Происходит процесс формирования земельного надела;
- Принимается решение о том, будет ли предоставлена земля в общее долевое владение;
- С этого момента возникает право собственности группы лиц на землю;
- Осуществляется процесс государственной регистрации права общей долевой собственности.

Согласно общим требованиям, которые были предусмотрены положениями ЗК РФ и Градостроительного Кодекса страны, проводится процедура формирования земельного надела под многоквартирным домом.

Она включает в себя такие этапы:

- должен быть подготовлен и утвержден в обязательном

порядке проект межевания участка и планировка данной территории;

- выполняются все ключевые требования, согласно установленному ФЗ о проведении необходимых кадастровых работ, а также процедуре госкадастрового учета земли.

Кадастровый инженер проводит все необходимые работы, руководствуясь ГК и принятым законом N 221-ФЗ на основании договорных обязательств выполнения кадастровых работ по инициативе владельца земли, то есть заказчика.

Также важно не забыть о заключении договора с кадастровым инженером, эту операцию может осуществить любое лицо. Органы, которые предоставляют земельные наделы, также выдвигают решение о дальнейшем образовании земельного надела, согласно основаниям обращения заинтересованной стороны.

После того, как будет осуществлена процедура формирования земельных границ, следует поставить на кадастровый государственный учет землю, где расположен многоквартирное жилое имущество. По закону, кроме владельцев имущества, с заявлением о постановке на кадастровый учет могут обращаться любые заинтересованные лица. В документах обязательно должно быть указано, что на территории земельного участка расположился многоквартирный дом.

Схема расположения земельного надела должна быть утверждена органами местного самоуправления, либо же органами госвласти.

Указывается важная информация о том, что земельный участок был включен в состав приложения к межевому плану и есть пункт об однозначном понимании использования земли (например, разрешается ее использовать для размещения многоквартирного дома).

После процедуры постановки кадастровыми органами земельного участка на учет заявитель получает важный документ под названием кадастровый паспорт земельного надела. Он выглядит как выписка из госкадастра недвижимости, в которой содержится

вся необходимая информация для заключения сделок. Таким земельным наделам не будет присвоен статус временного характера.

В обязательном порядке в строке 15 под названием «Сведения о правах» должны быть указаны такие данные кадастрового паспорта:

- вид права с комментарием о долевой собственности;
- информация о правообладателе, то есть о каждом из владельцев квартир дома;
- любые другие отметки, в том числе и доля в праве, которая должна быть пропорциональна размеру общей площади такого помещения.

Любое уполномоченное лицо либо же председатель ТСЖ должен подать:

- заявление в письменном виде;
- заполненный протокол собрания;
- копии бюллетней, которые использовались для голосования;
- бумаги, в которых прописаны данные о размере долевой собственности каждого жильца;
- оригиналы документов из госкадастра;
- заявление, в котором указаны данные о формировании земельного надела;
- любые другие документы, которые имеются.

Для регистрации права собственности на земельный надел под многоэтажным строением необходимо в Росреестр предоставить такие бумаги:

- заявление о проведении процедуры госрегистрации;
- пакет документов, выступающих подтверждением полномочий каждого из членов ТСЖ;
- оплаченная квитанция;
- бумаги, в которых содержатся важные данные о каждом собственнике недвижимого имущества;
- документы, которые выступают подтверждением права

- собственности заявителей на совместное имущество;
- технический паспорт на многоэтажное строение.

Процедура перехода земли в собственность бесплатная.

Собственникам необходимо оплатить госпошину, которая является обязательной, и она взимается непосредственно за проведенную процедуру оформления. С каждого собственника – 100 рублей, это установленный размер госпошины.

Как быть, если под окном дома построили ночной клуб, либо прокладывают магистраль? Обычно в таких ситуациях никто не спрашивает мнения жильцов, земельным участком распоряжается владелец. Если права не представлены, тогда землей распоряжается муниципалитет, используя участок в своих целях.

Часто бывают ситуации, жители посадили деревья, а потом их просто выкорчевывают, освобождая территорию для новых построек. Лавочки убирают, и теперь у детей нет возможности играть на улице, пенсионеры не могут провести время на свежем воздухе.

Развития такого неприятного сценария можно избежать, достаточно взять земельный участок в собственность. Каждый землевладелец должен отчислять налоги государству, и в ближайшее время законодатели планируют поднять их в зависимости от того, в каких целях будет использован земельный участок. Если у каждого собственника кроме квартиры есть еще и небольшой земельный надел, тогда себестоимость недвижимого имущества может возрасти в несколько раз.

Жители могут принять решение сдать пустующую территорию в аренду и получить при этом дополнительную прибыль.

В таких ситуациях процедура оформления должна быть обязательно осуществлена, только владельцы имеют право распоряжаться своим имуществом. На жителей возлагается ряд обязанностей, необходимо следить за чистотой и порядком на территории, дворовые постройки должны быть в хорошем состоянии, ремонтные

работы должны вовремя проводиться.

Однако на имущественный оборот таких земельных участков влияет действующее законодательство и многочисленные нормативные акты, согласно которым совершить сделку купли либо же продажи доли своего имущества никто не может. Провести данную операцию вам никто не позволит, это уж точно.

Прежде чем вы примите стратегически важное решение необходимо провести анализ ситуации, изучить плюсы и минусы такой покупки. Если есть какие-то сомнения обязательно необходимо проконсультироваться с грамотным юристом, который поможет разобраться во всех многочисленных деталях и нюансах.

Кто может оформить земельный участок под многоквартирным домом

Закон разрешает несколько видов оформления земельного надела под многоквартирный дом:

- можно оформить права собственности на каждого владельца отдельно;
- получить документ о коллективной собственности, в котором будет прописана доля каждого владельца.

Первый вариант используют очень редко, все это из-за кропотливой процедуры определения доли для каждого собственника недвижимого имущества.

Коллективную собственность оформить гораздо проще, но обязательно прописывается в документе доля каждого владельца недвижимости. Процедура оформления занимает гораздо меньше времени во втором случае, нежели в первом. К тому же, владельцы квартир может быть спокойны, документ будет выдан на законных основаниях.