

Как зарегистрировать земельный участок под многоквартирным домом?



Покупая недвижимое имущество, собственник получает права и на земельный участок, расположенный под постройкой. Это же правило относится и к приобретению жилья в многоквартирном доме. Но следует знать, что полноценное владение землей появится, когда будут оформлены все необходимые для этого документы. Только после получения соответствующего документального подтверждения собственности можно считать себя хозяином участка.

Как оформить землю под многоквартирным домом

В соответствии с нормами статьи 36 Жилищного кодекса РФ земля, расположенная под многоквартирным домом, может находиться в долевой собственности у владельцев квартир.

Долевое владение на землю возникает после постановки участка на учет в кадастровой службе.

Провести процедуру оформления прав на земельный надел, находящийся под жилым строением может любой из собственников квартир самостоятельно. Однако дешевле и проще провести регистрацию участка организованно всем жильцам многоквартирного дома. Также в целях упрощения данного процесса целесообразно привлечь к этим мероприятиям органы местного самоуправления, если часть жильцов проживают в квартирах на условиях социального найма.

При регистрации земельного участка соблюдайте следующий

алгоритм действий:

- организуйте собрание всех владельцев жилых помещений многоквартирного дома по вопросу необходимости приватизации земельного участка;
- выберите гражданина, уполномоченного на сбор документов и организацию проведения регистрационных действий с землей;
- оформите протокол общего собрания о необходимости узаконивания прав на земельный участок;
- составьте коллективное обращение в орган местного самоуправления о возможности оформления земельного надела в долевую собственность;
- получите ответ органа, принимающего решение о выделении земельного участка;
- иницируйте проведение межевания надела (установление границ, обособление мест общего пользования, разграничение от соседних территорий);
- соберите документы для проведения государственной регистрации земельного участка (подтверждение права собственности на квартиры, расположенные в многоквартирном доме, кадастровый план, документ о межевании);
- подача документов в Росреестр для проведения регистрационных действий и постановка земельного участка на кадастровый учет;
- получите документ, подтверждающий право долевой собственности на землю.

При организации созыва общего собрания собственников жилья многоквартирного дома, имейте в виду, что решение должно быть принято с учетом мнения владельцев нежилых помещений, если таковые имеются (помещения занятые под размещение кафе, магазинов, аптек, парикмахерских и т. д.).

Согласно положениям градостроительного и земельного законодательства, выделение земельного надела в границах многоквартирных домов происходит следующим образом:

- разработка и согласование проектного плана земельного участка;
- оформление документов, подтверждающих проведение межевания участка;
- заключение договора с кадастровой организации о проведении работ, необходимых для учета земельного участка;
- выезд специалиста на место и проведение кадастровых работ;
- постановка земли на учет в кадастровой службе.

Проведение кадастровых работ регулируется нормами Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Заключить договор с кадастровой компанией вправе любой собственник имущества многоквартирного дома, а также лицо, уполномоченное по доверенности или делегированное в рамках решения общего собрания. В целях постановки земли на учет в кадастровой службе напишите соответствующее заявление с соблюдением требований статьи 20 вышеуказанного закона, укажите вид целевого назначения надела (размещение многоквартирного дома).

Для дальнейшего узаконивания земельного участка соберите следующую документацию:

- документы о собственности на помещения в многоквартирном доме (если приватизация земли проходит в коллективном порядке);
- разрешение уполномоченного органа о предоставлении возможности для оформления земельного участка в собственность;
- согласованный проект о месте расположения земельного надела;
- план проведения межевания с указанием объектов социального назначения и границ соседних территорий.

Для формирования земельного участка обеспечьте представление в уполномоченный орган следующих документов:

- обращение от председателя жилищного кооператива или товарищества собственников жилья о необходимости разграничения земли под многоквартирным домом;
- протокольное решение собственников жилья;
- бюллетени, подтверждающие правомочность проведения голосования;
- документы о собственности на помещения в доме, с указанием долей владельцев;
- дополнительные документы (по требованию уполномоченного органа, исходя из специфики конкретной ситуации).

Следующий этап узаконивания земельного участка будет государственная регистрация в службе Росреестра.

Для этой цели подготовьте следующие документы:

- заявление о необходимости проведения юридически значимых действий, направленных на регистрацию участка;
- подтверждение полномочий органа правления жильцов многоквартирного дома (устав ТСЖ, положение о жилищном кооперативе и т. д.);
- документ, доказывающий оплату регистрационной процедуры;
- подтверждение прав владельцев помещений многоквартирного жилого дома;
- техническая документация на строение.

По результатам проверки вышеуказанных документов собственнику выдается паспорт кадастрового учета земельного участка. Данный документ, представленный в виде выписки из реестра кадастрового учета и содержащий всю необходимую информацию о земельном наделе, понадобится при государственной регистрации.

На основании представленных сведений, орган регистрации вносит данные о специфике прав на земельный участок (долевая собственность) и информацию о владельцах (собственники многоквартирного дома) в Единый реестр прав на недвижимое

имущество. Доля каждого владельца земли рассчитывается исходя из площади помещения, которое принадлежит ему на праве собственности.

В рамках действующего законодательства приватизация земельного надела, расположенного под жилым домом, осуществляется бесплатно. Вместе с тем, потенциальным владельцам долевой собственности необходимо оплатить стоимость услуг по регистрации прав на землю.

При коллективной приватизации земельного участка, затраты каждого владельца на узаконивание своих прав и получение документа о долевой собственности на землю составят 100 рублей.

Оформление земли в собственность необходимо, если вы хотите распоряжаться участком согласно своим интересам. Если же этого не сделать, то вы не в силах будете противостоять появлению под вашими окнами ночных заведений с громко звучащей музыкой или расположению объектов, загрязняющих окружающую среду (автосервис, заправка и т. д.). Если права на землю со стороны жильцов не оформлены, орган местного самоуправления может выдать разрешение на размещение любого объекта в рамках действующего законодательства.

Приватизация же земельного надела дает возможность жителям облагородить прилегающую к дому территорию по своему желанию, предусмотреть места для отдыха и прогулок с детьми.

Также жители вправе принять решения о сдаче в аренду прилегающей к дому территории и направить полученные средства на благоустройство придомового участка.

Однако следует помнить, что, являясь собственником имущества, у вас появляется обязанность по уплате налогов. Налог рассчитывается исходя из размера доли участка, принадлежащей налогоплательщику.

Вместе с тем, следует учесть, что земля под многоквартирным

домом ограничена в обороте, и собственник не вправе реализовать свою долю участка по своему усмотрению. Также у собственников возникают обязанности по организации уборки придомовой территории, уходу за зелеными насаждениями, содержанию общего имущества.

Кто может оформить земельный участок под многоквартирным домом

Допускается узаконивание прав на земельный участок, расположенный под многоквартирным домом, двумя способами:

- в рамках индивидуального запроса каждого владельца и соответственно выдачей отдельных документов;
- в общем порядке на правах коллективного владения с указанием доли каждого собственника.

Оформление доли земельного участка в индивидуальную собственность довольно редкое явление, так как этот процесс предполагает большие временные и материальные затраты. А поскольку право на владение земельным участком, расположенным под многоквартирным домом ограничено, то воспользоваться возможностью единолично распоряжаться своей частью имущества гражданин не сможет.

Наиболее распространенный вариант оформления прав на земельный участок, находящийся в общем владении – это коллективная собственность с указанием доли каждого владельца.

Плюсы и минусы оформления земельного участка под многоквартирным домом

Оформление в собственность территории под жилым домом дает возможность собственникам воспользоваться следующими преимуществами:

- совместно распоряжаться придомовой территорией (заниматься благоустройством, организовывать уборку вокруг дома, оборудовать детские площадки, высаживать деревья и т. д.);
- сдавать участок, находящейся в совместной собственности в аренду, а средства, полученные в результате сделки использовать на нужды всех жителей дома (размещение детских и спортивных сооружений, установка лавочек, оборудование мест для семейного отдыха);
- возможность запрета на размещение заведений, мешающих спокойному отдыху жителей дома (открытие ночных клубов, закусочных, автозаправочных станций, сервисов для ремонта машин и т. д.);
- право на размещение автомобильной стоянки для машин собственников жилья. В настоящее время вопрос размещения автомобилей вблизи жилых домов стоит достаточно остро, поскольку из-за большого количества транспортных средств парковочных мест не хватает на всех желающих и зачастую автовладельцы вынуждены оставлять свои машины в непредназначенных для этого местах (вдоль проезжей части, на газонах и т. д.). С появлением собственной парковки все вышеперечисленные проблемы решаются. Жители многоквартирного дома вправе установить ограждение стоянки, препятствующее въезду чужих машин, организовать охрану парковки.

К минусам оформления прав собственности на придомовую территорию относятся:

- оплата налоговых сборов за долевое владение земельным участком;
- гражданин не вправе лично распоряжаться принадлежащей ему на праве собственности долей земли и соответственно не располагает возможностью продать, отдать в дар или сдать в аренду участок.

Таким образом, проводить приватизацию территории под многоквартирным домом имеет смысл только тогда, когда

потенциальные собственники данного имущества объединены общей целью, связанной с улучшением условий проживания и отдыха. В индивидуальном же порядке данный процесс не целесообразен.