

Порядок оформления границы земельного участка под многоквартирным домом

[Главная](#) » [Земля](#) » Порядок оформления земельного участка под многоквартирным домом



Жилищный кодекс России гласит, что владельцы квадратных метров в многоквартирном доме обладают объектами в виде общей долевой собственности в данном доме, включая надел земли, на котором находится данный дом, с объектами зеленого строительства, а также другие предназначенные для его использования объекты.

Пограничные линии и величина надела, на котором располагается жилой дом, учреждаются в согласовании с постановлениями земельного права и нормативных актов о градостроительной практике.

Процедура оформления земельного участка под многоквартирным домом

Федеральное законодательство устанавливает особый механизм реоформления надела земли в общую долевую собственность владельцев недвижимости в многоквартирном доме.

При условии, что надел под указанным выше домом был создан до опубликования Жилищного Кодекса России и подлежал кадастровому учету, способность обладания им передается безвозмездно в общую долевую собственность владельцев жилищ в этом доме.

Если надел под многоквартирным домом не был создан до опубликования Жилищного Кодекса, то на основе вердикта собрания владельцев, выбранное этим советом лицо может

направиться в компетентное учреждение с заявлением о создании земельного надела.

Габариты надела учреждаются на основании Земельного законодательства. Градостроительный кодекс Российской Федерации гласит, что размеры участков вычисляются в зависимости от действительных объемов использования земли и принятых стандартов градостроения.

Пограничные линии земельных наделов очерчиваются по натуральным границам соседних наделов и проездам с учетом логистических и технических схем (если это не противоречит градостроительному нормотворчеству).

Вычисление нормативной площади надела земли производится в соответствии с методическими указаниями по расчету нормативных размеров (СП 30-101-98). Данный способ расчета учитывает компактность застройки микрорайона, транспортную проходимость, общую площадь всей жилой территории в доме, количество этажей и другие особенные параметры.

Механизм регистрации земельного надела под многоквартирным домом состоит из следующих действий:

- Общее собрание владельцев многоквартирного дома, по итогам которого решается переоформить землю во владение. Вердикт голосования фиксируется в Протоколе собрания;
- Представитель, выбранный на собрании, передает в территориальные органы власти заявление о переоформлении земельного надела, на котором сооружен многоквартирный дом;
- По итогам осуществленных землеустроительных работ создается проект границ участка земли;
- Компетентным учреждением происходит формирование земельного надела. В случае если на застроенной площади отсутствуют границы наделов, специалисты подготавливают проекты межевания территории, которые далее фиксируются местными органами власти;

- Основываясь на принятом проекте межевания, выносятся вердикт о переоформлении земельного надела в общую долевую собственность;
- Возможность обладания наделом создается со времени окончания кадастрового учета, то есть, с этого времени данный фрагмент земли превращается в общую долевую собственность жильцов;
- Положение владельцев фиксируется Государственной регистрацией.

Комплект требуемых документов направляется в Администрацию муниципального образования (сельское поселение, городское поселение, муниципальный район, городской округ, внутригородская территория города федерального значения, городской округ с внутригородским делением, внутригородской район) лицом, получившим право на представление интересов общего собрания владельцев недвижимости.

Собственно, сами органы ответственные за переоформление участков земли могут иметь различные наименования (департамент по земельным ресурсам, комитет по земельным ресурсам и т. п.).

При подаче требуемого заявительного документа, как и при других страждущих действиях, обратите внимание на принадлежность органа власти, с которым собираетесь вступать в сотрудничество, по подведомственности к учреждениям, основной род деятельности которых связан с вопросами земли.

При направлении заявления в Администрацию нужно иметь при себе документ, удостоверяющий вашу личность.

Заявку с прошением о переоформлении участка земли, подавайте в Комитет по земельным ресурсам регионального муниципального образования, при наличии в вашем территориальном подразделении данного учреждения.

Помимо главного заявления, непременно добавьте копии ниже перечисленных документов:

- Плана разделения общей собственности среди хозяев квартир;
- Уведомлений обладателей недвижимости о времени и месте осуществления общего собрания;
- Листа регистрации участников собрания обладателей квадратных метров в доме;
- Доверенностей представителей владельцев имущества;
- Протокола собрания;
- Документально зафиксированного решения владельцев о создании земельного надела, зафиксированного на общем собрании;
- Документа, удостоверяющего личность заявителя.

С какой временной отметки жители многоквартирного дома становятся владельцами надела земли под таким домом? Согласно действующему земельному законодательству, со дня производства государственного кадастрового учета земельного надела, на котором размещен многоквартирный дом, такой участок земли безвозмездно передается в общую долевую собственность владельцев помещений в таком доме.

То есть с того времени, как земельный надел поставлен на кадастровый учет, хозяева жилищ в доме, на котором стоит надел, превращаются во владельцев вышеупомянутого надела.

Следует отметить, что для подтверждения правомочности владения долевым имуществом вам не нужно документально оформленное свидетельство. Утвержденные нормы законодательства об использовании земли закрепляют в себе императив, что постановка на производимый государством кадастровый учет земельных наделов производится на основе межевого плана.

Нормативно-правовая база Российской Федерации предусматривает несколько вариантов защиты поправных прав в данной ситуации, но самыми распространенными являются: требование об установке границ надела и обжалование в рамках судебного разбирательства.

Обладатели имущества в многоквартирном доме имеют возможность обжаловать в судебной инстанции в рамках арбитражного или административного процессуального законодательства (Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации, Арбитражный процессуальный кодекс России) действия (бездействия) государственных учреждений по следующим действиям:

- Появлению в пространстве участка земли, поверх которого находится многоквартирный дом;
- Созданию документации по распланировке площади земли (следуя инструкциям Градостроительного кодекса Российской Федерации);
- Происходящие до овладения наделом земли (снабжение земель для сооружения объектов, осуществление торгов по реализации надела земли, акцепт соглашения об аренде надела и т. д.).

Если по итогам вышеназванных действий компетентного учреждения у третьих лиц появилось право на земельный надел, предназначенный для использования на благо жильцов многоквартирного дома, хозяева помещений в данном доме могут прибегнуть к судебной защите. От посягательств таких недобросовестных лиц можете защититься путем подачи иска об обжаловании права собственности, либо иска об определении границ надела земли.

При вынесении решения по данным искам суд принимает во внимание вопросы, вызвавшие разногласия, а именно по пограничным линиям земельных наделов, в соответствии с императивами законодательства о градостроительной деятельности, а также нормативными актами в сфере земельного права.

Причем обязанность приведения доказательств, явившихся причиной для формирования участка земли в спорной величине и границах, ложится на плечи определенного органа власти, компетентного в данной сфере.

Вердикт судебной инстанции, которым закреплены новые границы участка земли, является побуждающим фактором для внесения изменений в информацию о данном земельном наделе в государственный кадастр недвижимости.