

Приватизация земельного участка многоквартирного дома



Порядок, в соответствии с которым жителям многоквартирных домов предоставляется возможность получить в собственность часть земельного объекта, на котором расположен жилой дом, закреплен в жилищном законодательстве еще с 2005 года.

Принятие новых законодательных положений во многом обусловлено необходимостью содержания придомовой территории и ограничением деятельности некоммерческих организаций при использовании таких территорий.

Каким образом осуществляется приватизация земельного объекта, расположенного под жилым строением и возможно ли оформить такой участок в общую долевую собственность рассмотрим ниже.

Пошаговая инструкция, как приватизировать землю под многоквартирным домом

Приватизация земельных объектов подразумевает совершение гражданином определенных действий.

Данная процедура закреплена на законодательном уровне в Жилищном кодексе Российской Федерации и включает в себя:

- Созыв общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома с целью принятия решения о приватизации земельного объекта. Общим решением собственников для осуществления всех необходимых для этого действий избирается представитель (уполномоченное лицо, которое будет действовать от имени всех участников);

- Обращение с заявлением о приватизации в органы местного самоуправления. К заявлению в обязательном порядке прилагаются следующие документы: план дома, решение общего собрания жильцов, справка о межевании, технический паспорт дома и другие документы, перечень которых уточняется в муниципалитете;
- В ответ на поданное обращение органы местной власти выполняют работы по формированию земельного объекта на основании норм градостроительного законодательства, уточняя границы данного объекта, после чего выбранный представитель получает на руки акт на право собственности;
- Регистрация земельного объекта в местном отделении Росреестра. По окончании регистрационных действий выдается выписка из ЕГРН;
- Регистрация прав собственности на землю отдельных собственников жилого дома. Согласно п. 1. Ст. 37 Жилищного кодекса Российской Федерации размер доли каждого собственника определяется пропорционально занимаемой жилой площади.

Принимая общее решение, важно осознавать, что вместе с приобретенным правом собственности участники приватизации принимают на себя и определенные обязанности, в частности по содержанию и ремонту жилого строения, поддержанию порядка и чистоты на придомовой территории, а также обязанность по уплате земельного налога.

За неисполнение своих прямых обязанностей собственники могут понести наказание (например, быть оштрафованы). Вследствие этого, всегда находятся противники приватизации земельного участка под многоквартирным домом.

На такой случай законодательство предусмотрело право отдельно взятому собственнику жилого помещения зарегистрировать право собственности на свою долю в земельном объекте.

Оформление земельного объекта под многоквартирным домом в

собственность обязывает предоставить инициатора приватизации определенного пакета документов, который включает:

- Кадастровый паспорт земельного объекта и топографическая съемка объекта, которая выполняется специализированными аккредитованными организациями, осуществляющих работы по межеванию. Данный документ необходим для установления точных границ земельного участка на местности;
- Документ, подтверждающий право на земельный объект, расположенный под многоквартирным домом. Таким документом может быть: свидетельство о праве собственности, выданное Росреестром, или договор, заключенный с местными органами власти о предоставлении участка под строительство или на праве бессрочного пользования, а также иные документы;
- Справка об оценочной стоимости земельного объекта (документ выдается Земельным комитетом на основании запроса);
- Документ, содержащий сведения о площади земельного участка с расчетом ежегодных налоговых выплат (документ выдается Федеральной налоговой службой по заявлению);
- Заключение БТИ о примерной стоимости возведенного на земельном участке жилого строения. Стоимость дома рассчитывается исходя из средних цен на подобные жилые объекты, действующих на рынке недвижимости;
- Копии паспортов всех заявителей;
- Кадастровые паспорта и правоустанавливающие документы на жилые помещения собственников, офисы и иные помещения, расположенные на площадях многоквартирного дома.

Основная сложность оформления земельного участка в собственность состоит в получении кадастрового паспорта на него. В данном случае расходы по оформлению кадастрового паспорта несет строительная компания, которая получала разрешение на строительство жилого дома.

На деле далеко не все компании оформляют документацию до конца по причине банкротства. В таком случае все расходы по

оформлению ложатся на плечи собственников квартир в жилом доме.

Наиболее частой причиной отказа от приватизации земельного объекта под многоквартирным домом является получение разрешения на оформление права собственности.

Сам процесс оформления достаточно прост, а специального разрешения для этого не требуется. Основная сложность – добиться от местной администрации на основании заявления собственников формирования земельного участка.

Согласно действующего законодательства земельный участок может перейти в собственность владельцев жилых помещений в многоквартирном доме без специального разрешения со стороны органов власти. Главное условие – формирование пределов земельного объекта с последующей регистрацией его границ (постановкой на кадастровый учет).

Другой момент, вызывающий сомнения – это отсутствие законодательно определенного понятия «придомовой территории». В то же время при оформлении права собственности на земельный объект, расположенный под жилым строением собственники получают право и на часть придомовой территории с расположенными на ней объектами такими, как растительные насаждения, прилегающие к дому газоны, а также элементы эксплуатации и обслуживания.

Поэтому корректное определение границ земельного объекта является особенно важным моментом приватизации. При определении пределов конкретного участка земли учитывается расположение и границы соседних земельных объектов, расположенных под другими многоквартирными домами. Формирование земельного участка выполняется также на основании градостроительного регламента, являющегося вспомогательным средством при определении границ участка на местности.

В результате формирования земельного участка зачастую значительно меняется его площадь. Подобные изменения не всегда

склоняются в сторону увеличения придомовой территории. Зачастую дом полностью лишается дополнительной площади.

На уровне действующего законодательства предусмотрен ряд причин, являющихся основанием для отказа в приватизации земельного участка под многоквартирным домом. Одной из таких причин является отсутствие документа о межевании земельного объекта.

Отказ в приватизации на основании указанной администрацией причины можно обжаловать в судебном порядке, однако прежде чем обратиться с такой жалобой необходимо проконсультироваться с опытным юристом, ведь причина отказа может быть вполне законной и обоснованной.

Обжалованию в суде также подлежит составленный план сформированного участка.

Решение местного муниципалитета о возможности приватизации земельного участка под многоквартирным домом можно получить в течение тридцатидневного срока.

При отсутствии кадастрового паспорта, выполнение работ по его составлению специалистами займет примерно две недели.

Заблаговременно позаботьтесь о получении техпаспортов на все расположенные в доме жилые и нежилые помещения. Данные сведения необходимы для определения долей в общем земельном объекте. Их подготовка отнимет примерно две недели.

Получение паспортов на каждое помещение может отнять достаточно длительный период времени ввиду всевозможных препятствий, создаваемых собственниками таких помещений (например, игнорирование сообщений о готовности объекта и необходимости постановки его на кадастровый учет).

С готовым актом передачи земельного участка в собственность и технической документацией можно обращаться с местные органы Росрестра. Процесс регистрации займет еще две недели.

Обращение с заявлением о регистрации права через МФЦ увеличит этот срок на несколько дней.

Стоимость приватизации земли

Плата за услуги по оформлению кадастрового паспорта на жилое строение в зависимости от конкретного региона страны может достигать нескольких десятков тысяч рублей. Примерная стоимость оформления паспорта на строение находится в аналогичном диапазоне расценок.

Стоимость услуги по регистрации права через органы Росреесра для граждан составляет пятьсот рублей, для организаций – две тысячи.