

В чьей собственности земельный участок под многоквартирным домом?



Можно понять желание жильцов многоквартирного дома установить во дворе своего дома и прилегающей к нему территории вместо детской площадки гаражи для размещения своих автомобилей, построить какое-либо строение для ведения бизнеса или просто ограничить в свой двор доступ посторонним лицам, оградив придомовую территорию забором.

Насколько эти их действия соответствуют закону и могут быть признаны правомерными? Ведь именно этот участок земли становится причиной многочисленных конфликтных ситуаций между собственниками квартир, нежилых помещений в доме и органами власти.

В законе не содержится указаний насчет того, как определить пределы придомовой территории. Главное, что при этом следует соблюдать нормы противопожарной безопасности, градостроительные и санитарные нормы. И не должно быть никаких препятствий для обеспечения нормального функционирования жилого дома.

В чьей собственности земля под многоквартирным домом

Ответ на вопрос о том, кому принадлежит земля, расположенная под многоквартирным домом, и прилегающая к нему территория содержится в статье 36 ЖК РФ. В ней говорится, что она вместе со всеми расположенными на ней объектами для обслуживания многоквартирного дома и зелеными насаждениями принадлежит всем собственникам помещений этого дома.

При таких обстоятельствах речь идет о режиме общей долевой собственности. Это означает, что все они вправе владеть, использовать его и распоряжаться им сообща в пределах, установленных не только гражданским, но и жилищным кодексом.

Таким образом, все обладатели квартир и нежилых помещений в жилом доме обладают равными правами на земельный участок под ним.

Вместе с тем, вполне обоснованно возникает вопрос о том, с какого же времени возникает у них право собственности? Данная информация имеет важное значение для собственников участков для определения момента, с которого им следует платить налог на землю во избежание проблем с налоговыми органами.

Если участок под жилым домом со всеми обслуживающими его объектами уже состоял на кадастровом учете до того как ЖК РФ вступил в силу, то он переходит в распоряжение всех собственников на бесплатной основе.

У них возникает право общей долевой собственности. Это положение закреплено в ст.16 Федерального закона от 29.12.04 года «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Для информации: положения ЖК РФ применяются на территории РФ с 1 марта 2005 года.

Если же до этого срока в данных кадастра не было никаких сведений о земельном участке, то будущим собственникам придется самим инициировать данный процесс и заняться оформлением своих прав на него. Сделать это можно разными путями.

Сначала надо организовать и провести общее собрание с участием всех жильцов. Оно может наделить своего представителя полномочиями по проведению всей работы, связанной с узаконением земли. В этом случае он будет представлять интересы всех собственников в государственных и иных органах, согласовывая с ними все вопросы.

В то же время каждый из собственников квартиры или нежилого помещения в доме может самостоятельно обратиться в уполномоченные органы с просьбой о формировании участка. По его окончании право собственности на участок возникает у всех жильцов (ч. 3 ст. 16 указанного выше закона).

Итак, чтобы стать полноправными собственниками земли, на котором построен многоквартирный жилой дом, достаточно инициировать проведение мероприятий, в результате которых данный участок будет поставлен на кадастровый учет. Только после этого он перейдет в собственность всех владельцев жилых и нежилых помещений, размещенных в доме.

Приобретение ими права собственности производится на безвозмездной основе: совершенно бесплатно для будущих собственников.

Поскольку земельный участок относится к объектам недвижимости, помните о том, что юридически право собственности на него возникает не с даты завершения указанных выше действий, а с момента его регистрации в уполномоченных органах. Это предусмотрено ст.131 ГК РФ.

Владельцам помещений в многоквартирных домах, возведенных уже после 2005 года, не стоит беспокоиться по поводу оформления и узаконения прав на земельный участок. Застройщики, которые вводили эти многоквартирные дома в эксплуатацию, перед началом строительства уже оформили свои права на те земли, на которых планировали начать строительство жилых домов. По завершении строительства и введения дома в эксплуатацию они на законных основаниях занимались продажей своих квартир.

При совершении таких сделок по их купле-продаже покупатели вместе с жилой площадью также одновременно приобретали и право собственности на долю земельного участка. С этого момента все права застройщика на данную территорию считаются прекращенными. В таких случаях для возникновения права собственности жильцов дома не требуется принятия

государственными органами какого-либо постановления.

Получить информацию о владельце земельного участка можно онлайн на сайте Росреестра. Для этого найдите на нем вкладку «Публичная кадастровая карта». На этой карте выберите свой регион, ознакомьтесь с картой города (поселка), найдите и кликните на интересующий вас участок земли. После чего всплывет окошко со всей имеющейся в кадастровом учете информацией.

Подтверждением факта нахождения земельного участка в чьей-либо собственности могут служить данные о налоговых платежах.

В квитанции, присылаемой владельцам жилья, указывается сумма налога на недвижимость. Если такие данные имеются в уведомлениях, это означает, что у земельного участка есть собственник, права которого уже оформлены надлежащим образом.

Каждый владелец квартиры может сам начать процесс оформления своего права собственности на долю в земельном участке под многоквартирным домом. Но учитывая, что это очень долгая и дорогостоящая процедура, будет разумнее объединить свои усилия с другими совладельцами помещений или привлечь на свою сторону в решении данного вопроса муниципалитет. Ведь он является собственником квартир, в которых проживают жильцы на основании договоров социального найма.

Проводите процесс юридического оформления и последующей регистрации права собственности поэтапно:

- организуйте собрание с участием всех собственников помещений, расположенных в вашем доме, и заручитесь их согласием на инициирование процедуры оформления права на земельный участок. Для совершения дальнейших действий и представления интересов потенциальных собственников выберите своего представителя;
- подготовьте и подайте в уполномоченный орган заявление о формировании земельного участка;
- дождитесь завершения всех мероприятий по его

формированию;

- зарегистрируйте право собственности в Росреестре.

Не всем понятно, что понимается под термином «формирование земельного участка».

Он включает в себя осуществление специалистами следующих мероприятий:

- разработку и последующее утверждение проектов межевания участков (определения его границ) и планировки территории;
- проведение назначенным кадастровым инженером всех необходимых работ. Этому предшествует заключение им договора подряда с заказчиком (ФЗ 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

После окончательного определения границ земельного участка займитесь внесением данных о нем в государственный кадастр. Такое заявление может быть подано не только его собственниками, но и другими заинтересованными лицами. Проследите, чтобы из документов о постановке земли на учет четко следовало, что речь идет об участке, отведенном именно для размещения жилого многоквартирного дома.

Подтверждением завершения постановки участка на учет и внесения сведений о нем в кадастр служит кадастровый паспорт земельного участка.

Он выдается заявителю и содержит исчерпывающую информацию о принадлежащем собственнику объекте недвижимости. Кадастровый паспорт является выпиской из кадастра недвижимости и дает право совершать с недвижимостью любые сделки.

Применительно к земельным участкам под многоквартирными домами и придомовыми территориями в паспортах указывается, что:

- правообладателями являются все сособственники помещений;
- речь идет о принадлежности им земли по праву общей

долевой собственности;

- доля каждого сособственника определяется в зависимости от площади принадлежащего ему жилого либо нежилого помещения в доме.

Избранному общим собранием лицу предстоит подготовить пакет документов, которые ему потребуются для выполнения возложенных на него обязанностей по оформлению земельного участка:

- протокол собрания жильцов по вопросу оформления земли;
- документы о принадлежности каждому жильцу квартир с указанием ее площади;
- документы, содержащие сведения из государственного кадастра;
- заявление о необходимости формирования участка;
- дополнительные документы.

Далее в целях регистрации права жильцов на участок соберите для представления в Росреестр:

- заявление о регистрации права общей собственности;
- документ, который подтверждает полномочия представителя;
- квитанция, подтверждающая факт уплаты госпошлины;
- сведения о собственниках квартир;
- документы, свидетельствующие о наличии у заявителей прав на общую недвижимость;
- техпаспорт на объект недвижимости.

Сам процесс наделения правом собственности на землю является бесплатным для владельцев помещений в доме. Получение ими в долевую собственность земли под домом и прилегающей к нему территории осуществляется без какой-либо оплаты за нее. Им предстоит заплатить только государственную пошлину в размере ста рублей.

Она оплачивается за регистрацию права собственности каждым сособственником.

Если в многоквартирном доме проживает 20 семей, то общая сумма

подлежащей ими оплате пошлины составит 2 000 рублей.