

Один за всех: теперь любой собственник вправе оформить землю под своей многоэтажкой

В Пермском крае с каждым годом растёт количество многоквартирных домов, сокращённо называемых МКД. На август 2018 года в реестр недвижимости внесены сведения более чем о 51 тысяче многоквартирных домов Пермского края. Порядка 33% всех учтённых в крае многоквартирников «имеют связь» с расположенным под ними земельным участком, то есть в государственном реестре недвижимости можно найти сведения о точных координатах местоположения такого дома на конкретном земельном участке.

В соответствии с Жилищным кодексом к общему имуществу в таких домах относятся и расположенные под ними земельные участки с элементами озеленения и благоустройства. С июля 2018 года стало возможным зарегистрировать право общей долевой собственности на земельный участок без специального решения общего собрания жильцов многоквартирного дома.

Сегодняшняя практика такова, что застройщик при постановке на кадастровый учёт квартир и других помещений дома, то есть при внесении сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости, как правило, ставит на учёт и находящийся под самим домом земельный участок, и прилегающую территорию. Это означает, что такой участок уже сразу имеет уточнённые границы и площадь и, согласно Жилищному кодексу РФ, принадлежит собственникам квартир на праве общей долевой собственности, которое возникает независимо от волеизъявления правообладателей, а в силу закона.

Однако в Прикамье до сих пор существует немало земельных участков, расположенных под МКД, не имеющих точных границ, и площадь которых по этой причине значится как «декларированная». В первую очередь это касается домов, построенных до вступления в силу Жилищного кодекса — до 2005 года. Такие участки не находятся в общей долевой собственности жильцов домов, потому что для регистрации права их необходимо «сформировать» — выполнить межевание, определив тем самым координаты характерных (поворотных) точек. Вся актуальная информация о характеристиках земельного участка и в частности о наличии уточнённых границ доступна в выписке из Единого государственного реестра недвижимости, запросить которую можно в офисах МФЦ или на сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru/site/>).

Законодательно у жильцов многоквартирных домов нет обязательства оформлять в совместную собственность придомовую и дворовую территории. Кто будет собственником земельного участка — сами жильцы или местная

администрация — это решение граждан. Однако принять решение в пользу общей долевой собственности жильцов — значит получить в будущем ряд преимуществ.

Например, отсутствие споров с собственниками соседнего дома о том, где чья территория. Возможность установить по периметру своей территории оградительные сооружения, обустроить открытую автостоянку, клумбы, детские и спортивные площадки, даже возможность сдать часть земельного участка в аренду. Если на участке нет муниципальных дорог, то у жильцов дома есть право разместить на въезде шлагбаум и воспрепятствовать таким образом проезду посторонних лиц на территорию дома.

В случае, когда на придомовой территории всё же проходит муниципальная дорога, на эту часть земельного участка официально устанавливается публичный сервитут. Немаловажной для собственников помещений в МКД станет и возможность защитить себя от точечной застройки или размещения во дворе киосков, чужих гаражей, платной автостоянки и т.д., что может произойти, если муниципалитет, в чьей собственности находится земля, решит отдать её третьим лицам.

Жилищный кодекс (от 29.12.2004 № 188-ФЗ) указывает, что формированием земельных участков, на которых расположен многоквартирный жилой дом, занимаются органы государственной власти или местного самоуправления. Таким образом, для того, чтобы провести на придомовой территории кадастровые работы, собственникам квартир следует с соответствующим заявлением обратиться в местную администрацию. При этом никакие дополнительные договоры передачи общего имущества многоквартирного дома в общую долевую собственность или решение о предоставлении земельных участков не нужны.

14 июля 2018 года в силу вступил федеральный закон от 03.07.2018 № 191-ФЗ, благодаря которому сегодня любой собственник помещения в многоквартирном доме — владелец квартиры, комнаты или нежилого помещения, — даже будучи не уполномоченным на это общим собранием собственников, сможет самостоятельно обратиться в администрацию с просьбой сформировать расположенный под его домом участок. Раньше без специального решения собрания жильцов зарегистрировать право общей долевой собственности было невозможно. Последующие за формированием участка кадастровый учёт и регистрация права будут удостоверены выпиской из ЕГРН, которая может храниться как у любого из собственников, так и в управляющей компании. Права остальных собственников ущемлены не будут — формирование участка автоматически закрепляет права всех жильцов и обязывает муниципальные власти каждому выплачивать соответствующую компенсацию за участок в случае, например, сноса дома или изъятия земельного участка.

Несмотря на то, что любой собственник может без согласия остальных поставить участок на кадастровый учёт и зарегистрировать долю в праве, он никогда не сможет осуществить выдел этой доли в натуре или передать её кому-либо без одновременной передачи своего права на расположенное в многоквартирном доме помещение (квартиру, комнату, нежилое помещение).

Новый закон не запрещает собственникам при их желании организовать собрание жильцов и самостоятельно заказать кадастровые работы для формирования земельного участка с придомовой территорией. В этом случае

необходимо сначала обратиться к любому кадастровому инженеру для подготовки межевого плана и затем подать в офисе МФЦ или через сайт Росреестра (<https://rosreestr.ru/site/>) заявление об учёте земельного участка и регистрации доли в праве, приложив к заявлению подготовленный план и чек об уплаченной государственной пошлине. Размеры пошлины можно найти на сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru/site/>).

О Кадастровой палате по Пермскому краю

Кадастровая палата по Пермскому краю является филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра») и осуществляет следующие функции: 1. принимает документы на государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав в отношении объектов, расположенных в других регионах Российской Федерации (по экстерриториальному принципу); 2. оказывает помощь в подготовке договоров купли-продажи, аренды, дарения, мены, соглашений (кроме нотариальных); 3. оказывает консультационные услуги по вопросам кадастрового учёта недвижимости; 4. подготавливает и выдаёт квалифицированные сертификаты электронно-цифровой подписи. Директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю — Цой Елена Львовна.

Контакты для СМИ

Пресс-служба филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Пермскому краю
Тел.: + 7 (342) 235-71-32
press@59.kadastr.ru
www.kadastr.ru