

Номинация: Полезные советы

Название СМИ: РБК-Недвижимость

Автор: Сергей Велесевич, заместитель главного редактора

Название статьи: Своя Москва: как оформить землю под многоквартирным домом в собственность

Ссылка на материал: <https://realty.rbc.ru/news/59661d3b9a794757eb3828a9>

Юристы и риелторы рассказали, зачем жителям многоквартирных домов стоит задуматься об оформлении прилегающих земельных участков в общую долевую собственность

Вопрос оформления земли в собственность под многоквартирными домами стал острым для части москвичей после запуска программы реновации. Пока это не вылилось в реально оформленные права собственности — в Росреестре сообщили, что не наблюдают роста обращений граждан. Редакция узнала у юристов и риелторов, зачем нужна собственность на землю под домом, а в Росреестре рассказали, как ее оформить.

Собственники помещений в многоквартирном доме (МКД) являются одновременно владельцами общего имущества в этом здании: чердаков, подвалов, крыши, инженерного оборудования. В список входит земля, на которой расположен дом с прилегающими территориями в рамках кадастрового участка, а также все находящиеся элементы благоустройства и озеленения, говорит управляющий партнер риелторской компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая.

Согласно Жилищному кодексу РФ, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с прилегающей территорией, необходимой для его эксплуатации, принадлежит собственникам помещений этого дома на праве общей долевой собственности.

«Без земли домов не бывает — еще при строительстве новых жилых зданий дольщик уже получает право на землю, на которой будет располагаться дом. Даже если объект не завершен, дольщики имеют право оформить в собственность долгострой и земельный участок под ним», — пояснила Мария Литинецкая.

В настоящее время оформление земельного участка, прилегающего к МКД, в Москве является правом, а не обязанностью собственников. «Пока столичное правительство не понуждает москвичей оформлять права на землю. В том числе это объясняется тем, что городским властям в таком случае удобно распоряжаться своей муниципальной землей, не учитывая интересы собственников помещений в МКД», — рассказал «РБК-Недвижимости» партнер адвокатского бюро А2 Михаил Кюрджев.

Зачем нужна собственность на землю у дома

Жители МКД становятся полноправными собственниками участка, а значит, они получают дополнительные возможности распорядиться своей общей землей. Права собственности на землю, по словам юристов, опрошенных редакцией «РБК-Недвижимости», не ограничиваются. Собственники вправе принять решение даже о строительстве на участке в установленном законом порядке либо передаче части участка в аренду, поясняют они.

«Собственники квартир могут распределить между собой землю под наземную стоянку во дворе, построить или снести какие-либо элементы благоустройства, установить шлагбаум на въезде во двор или ограждение всей территории, сдать часть земли в аренду», — приводит примеры управляющий партнер «Метриум Групп» Мария Литинецкая. Кроме того, они могут обезопасить себя от точечной застройки, ведь нередко, если земля остается в муниципальной собственности, власти отдают ее под строительство, что прямо противоречит интересам и комфорту жильцов близлежащих домов, считает она.

В то же время вместе с правами возникают и обязанности. В частности, собственникам МКД придется самостоятельно решать вопросы обслуживания имущества (досуговые зоны, дороги и тротуары, парковочные места), поясняет Мария Литинецкая.

Земля и реновация пятиэтажек

Если дом попал в программу реновации, то владельцы при получении равноценной квартиры должны получить и компенсацию за долю в общей собственности на землю и объекты на ней. «Рыночная цена на объект недвижимости формируется не только исходя из стоимости самого жилого помещения, но и всего здания, земли под ним и объектов общего пользования. Поэтому справедливая денежная компенсация, которая предусмотрена законопроектом о реновации, уже будет включать в себя возмещение стоимости земельного участка под домом», — говорит Мария Литинецкая.

При неоформленной земле прав на нее у собственников квартир не возникает. Это создает угрозу для жителей домов, ведь власти могут предложить компенсацию без учета стоимости земли под пятиэтажкой, отмечает Мария Литинецкая.

«Если же земля будет оформлена в долевую собственность жителей многоквартирного дома, попавшего в программу реновации жилья, то здесь есть основания ставить вопрос о выплате соответствующей компенсации в случае изъятия земельного участка для государственных нужд, если его изъятие будет производиться по этой процедуре. Иных каких-то специальных вариантов закон о реновации, насколько мне известно, на сегодняшний день не предусматривает», — утверждает партнер юридического бюро «Замоскворечье» Дмитрий Шевченко.

«Поэтому до принятия решения о реновации владельцам квартир в хрущевках следует размежевать участок под своим домом, поставить его на кадастровый учет и оформить в собственность. Этим же я бы рекомендовала

заняться владельцам квартир в МКД, которые находятся в непосредственной близости от пятиэтажек. Если их участок также не оформлен (а, скажем, является собственностью города, как и прилегающая земля с хрущевкой), то при будущей застройке власти смогут «отрезать» у них важный кусок земли», — дополняет Мария Литинецкая.

Напомним, что ранее председатель комитета Госдумы по ЖКХ Галина Хованская призвала жителей сносимых пятиэтажек ставить землю под этими домами на кадастровый учет. «Хочу упомянуть решение Верховного суда РФ для случая, когда собственник будет требовать не натуральное возмещение, а денежную компенсацию. Тогда в нее, помимо рыночной стоимости жилого помещения, входит доля в праве на общее имущество и на земельный участок. Я призываю всех москвичей озаботиться постановкой на кадастровый учет земельных участков под своими домами, потому что только в этом случае стоимость земельного участка будет входить в рыночную стоимость квартиры», — сказала Галина Хованская на пресс-конференции по программе реновации в Госдуме 19 мая.

На каком основании земля принадлежит собственникам

Если территория поставлена на кадастровый учет и сформирована до вступления в силу Жилищного кодекса (то есть до 01.03.2005), то владельцы квартир в многоквартирном доме считаются ее собственниками со дня вступления в силу этого кодекса, рассказал «РБК-Недвижимости» представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Росреестр).

Если же участок сформирован и занесен в кадастр после принятия кодекса, то право совместной собственности появляется в силу закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ». Данные положения были неоднократно подтверждены судами, а также министерствами и ведомствами России, добавил он.

«В силу закона о государственной регистрации недвижимости доказательством существования права на недвижимое имущество является государственная регистрация такого права в Едином государственном реестре недвижимости», — рассказали юристы, опрошенные «РБК-Недвижимостью». По их словам, для того чтобы это право собственности на землю являлось официальным, его необходимо оформить и внести соответствующие данные в государственный реестр.

Однако оформить землю под многоквартирным домом в Москве непросто и часто возможно только через суд, отмечают юристы. Основными проблемами они называют то, что на кадастровой карте столицы под многими домами не сформирован земельный участок, часто его границы не определены.

Согласно действующему законодательству (№ 189-ФЗ от 29.12.2004) формированием земельных участков, на которых расположен многоквартирный жилой дом, занимаются органы государственной власти или местного самоуправления. В Москве таким уполномоченным органом является департамент городского имущества, который в рамках своих полномочий утверждает границы участка на кадастровой карте территории, если участок размежеван.

Если участок не размежеван, то определение его границ может быть произведено при помощи услуг кадастрового инженера, который подготовит межевой план земельного участка. Данные об этом участке также могут быть предоставлены кадастровым инженером в электронную систему ведения реестра прав на недвижимое имущество.

Оформление документов на земельный участок производится органами государственной регистрации прав на недвижимое имущество (Росреестр), для чего в этот орган предоставляются соответствующие документы, предусмотренные Законом о государственной регистрации недвижимости, в частности решение общего собрания собственников помещений о формировании земельного участка и об определении долей, заявление, план

земельного участка и прочие, необходимые для государственной регистрации прав.

«Без проведения указанных процедур земельный участок не будет оформлен в общую долевую собственность, следовательно, никаких полномочий собственника в отношении данного земельного участка у жителей многоквартирного дома не будет. Они не смогут распоряжаться этой землей или совершать в отношении нее какие-либо правопритязания», — пояснил партнер юридического бюро «Замоскворечье» Дмитрий Шевченко.

Как оформить землю у дома в собственность

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с прилегающей территорией, может быть оформлен в общую долевую собственность владельцев помещений многоквартирного дома (МКД). По словам Михаила Кюрджева, основанием для регистрации права является решение собственников МКД, а также кадастровый паспорт земельного участка.

Необходимо проверить по публичной кадастровой карте, сформирован ли земельный участок под конкретным домом. Если сформирован и вы знаете его номер, надо отправить запрос на получение сведений об участке на сайте Росреестра. После оплаты и получения выписки с паспортом и свидетельством о праве собственности на жилое или нежилое помещение в этом доме (сейчас вместо свидетельства о праве собственности выдают выписку и ЕГРН) обратиться в Центр предоставления государственных услуг «Мои документы». В центре госуслуг следует оплатить госпошлину 600 руб. и сдать документы, через три дня выписка о праве на долю в общедолевой собственности на участок должна быть готова.

Если участок под домом не сформирован, то регистрацией права занимаются сами жильцы. Обычно они организуют общее собрание, заключают договор с кадастровым инженером, оплачивают подготовку межевого плана, назначают

представителя. Последний заполняет заявление и сдает пакет документов в Росреестр.

Для того чтобы оформить кадастровый паспорт на земельный участок, необходимо осуществить межевание земельного участка. Кадастровый инженер готовит проект межевания. Далее необходимо согласовать проект границ с собственниками соседних участков (если такие есть) или с правительством Москвы (если вся земля вокруг принадлежит городу), описывает процедуру Михаил Кюрджев.

Как правило, кадастровый инженер берет данные об обслуживаемой территории у эксплуатирующей организации (то есть учитывается та площадь, которую по факту содержат собственники МКД, оплачивая расходы на эксплуатацию и уборку самого дома и прилегающей территории), поясняет Михаил Кюрджев.

Межевой план утверждается департаментом городского имущества Москвы и затем выносится на публичные слушания, на которых абсолютным большинством голосов собственники жилого дома утверждают (или не утверждают) проект межевания. «Данная процедура законна и прописана в ст. 46 Гражданского кодекса. Она существует для того, чтобы собственники могли ознакомиться с межевым планом, задать вопросы проектировщикам, внести свои предложения. После утверждения проекта начинаются собственно межевые работы. Как правило, они стоят около 30–40 тыс. руб. с одного дома.

После этого с межевым планом на руках собственники обращаются в Росреестр, чтобы их участок был поставлен на кадастр», — дополняет Мария Литинецкая.

Какие документы нужны

Перечень документов, необходимых для государственной регистрации прав на земельный участок под многоквартирным домом, установлен Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иными нормативными правовыми актами:

— заявление о государственном кадастровом учете и о государственной регистрации права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

— документ, удостоверяющий личность заявителя или уполномоченного им на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности (при представлении заявления посредством личного обращения);

— решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

— документы о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (межевой план и т. д.);

— решение (протокол) общего собрания собственников помещений об определении долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

— правоустанавливающие документы, подтверждающие наличие прав собственников помещений в многоквартирном доме, возникших до 31 января 1998 года (если на момент представления документов на государственную регистрацию права общей долевой собственности на объекты недвижимости

помещений в многоквартирном доме в ЕГРН отсутствуют записи о государственной регистрации наличия прав указанных собственников);

Куда подавать документы

Документы на государственную регистрацию можно подать лично через центры предоставления государственных услуг «Мои документы», офисы приема филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» либо отправить почтой (обязательно с описью вложений и объявленной ценностью) или в электронном виде через портал Росреестра. Срок регистрации составит семь рабочих дней, в случае если документы поданы через центр предоставления государственных услуг «Мои документы», срок регистрации составит девять рабочих дней.