

# Дом - наш, а земля под ним чья?

**В Контакт-центр при Главе города Ульяновска поступают обращения по вопросам, связанным с земельными участками под многоквартирными домами (МКД). Как формируется участок, кому он принадлежит, кто должен платить за его содержание?**

На территории Ульяновска на сегодняшний день эксплуатируется порядка 4000 МКД. При этом земельные участки сформированы (то есть поставлены на кадастровый учет) лишь под 60 процентов из них.

## Как формируется?

Земельный участок под МКД формируется органом государственной власти или органом местного самоуправления (ОМС) на основании заявления любого из собственников помещений, в том числе самого ОМС.

Согласно ч.3, ст.16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», правом обращения в органы государственной власти или ОМС с заявлением о формировании земельного участка (в случае, если земельный участок, на котором расположено МКД и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ) обладает любое уполномоченное на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме лицо.

Однако формирование земельных участков под МКД осуществ-

ляется с учетом правовой позиции Конституционного суда РФ, выраженной в Постановлении от 28.05.2010 N 12-П, согласно которому «собственники помещений в МКД, земельные участки под которыми не сформированы, вправе в индивидуальном порядке обращаться в уполномоченные органы государственной власти или ОМС с заявлениями о формировании этих земельных участков». Такие заявления являются основанием для осуществления соответствующим органом публичной власти формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета». В большинстве МКД имеются квартиры, находящиеся в собственности муниципального образования. Таким образом, инициировать формирование земельного участка может сам ОМС.

## Граница на замке

Согласно Постановлению Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, в состав общего имущества включается «земельный участок, на котором расположен МКД и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства». Понятно, что от пло-



щади земельного участка будет зависеть и размер платы за его содержание (стоимость уборки придомовой территории, земельный налог и т.д.). Тем не менее, сами собственники помещений лишены возможности влияния на границы своего земельного участка до момента его формирования.

Если для формирования земельного участка достаточно заявления одного из собственников помещений в МКД (собственники помещений еще не являются собственниками земельного участка), то обратиться с заявлением об изменении границ земельного участка может уже только уполномоченное лицо (в соответствии с ч.1 ст.246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по согласию всех его участников).

Формирование земельного участка осуществляется без взимания платы с собственников помещений. В случае если они все примут решение об изменении границ земельного участка и уполномочат лицо на совершение этих действий, им придется оплачивать работы по изменению границ. Кроме того, в настоящее время действующим законодательством РФ допускается изменение площади земельного участка не более чем на 10 процентов (п.1.ч.5 ст.27 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»). Мало того, придется согласовать изменения с соседними участками! Иными словами, изменение границ земельного участка под МКД практически не реально.

## Берите и пользуйтесь

Земельный участок переходит в собственность собственников помещений в МКД «автоматически» с момента формирования земельного участка (постановки на кадастровый учет) - в тех границах, которые определены органом государственной власти или ОМС.

Никаких дополнительных правоустанавливающих актов не требуется.

Пользовались? Заплатите! С момента формирования земельного участка собственники несут бремя содержания, то есть они должны отвечать за уборку придомовой территории и несут обязательства по оплате земельного налога в соответствии с оценкой рыночной стоимости.

# Необходимо обеспечить прозрачность

## Как будет происходить в Ульяновске формирование земельных участков под многоквартирные дома в 2012 году?



При всем несовершенстве, неизмеримой запутанности и сложности нынешнего законодательства огромным problem является не столько правовая безграмотность населения, сколько его низкая информированность. Проще говоря, граждане не знают, что происходит, как вносятся изменения, какие вводятся нормы и правила, соответственно, они не могут адекватно реагировать и принимать какие-то решения. Руководство Ульяновска предпринимает шаги для выправления ситуации, в том числе - при помощи массовой бесплатной газеты «Управдом», при помощи Контакт-центра при Главе города, где любой может получить квалифицированную консультацию и практическую помощь в решении вопросов в сфере ЖКХ.

- До внесения изменений в действующее законодательство считаем необходимым органам местного самоуправления (органам государственной власти), осуществляющим формирование земельных участков под многоквартирными домами, обеспечить максимальную прозрачность данных действий, - говорит директор Контакт-центра **Илья НОЖЕЧКИН**. - У собственников помещений должна быть возможность ознакомиться с предварительными межевыми планами земельных участков, которые будут формироваться под их многоквартирными домами.

На основании предложений Контакт-центра при Главе города Ульяновска и советника губернатора Ульяновской области по вопросам ЖКХ Вя-

чеслава Яроша в отношении земельных участков под МКД, которые будут формироваться в соответствии с муниципальными контрактами в 2012 году, достигнута договоренность с КУГИЗ администрации города Ульяновска об опубликовании в газете «Ульяновск сегодня» перечня таких многоквартирных домов, информации о подрядчике, в том числе, контактной. Также эта информация будет доступна на сайте администрации города Ульяновска, где предлагается размещать предварительные межевые планы по мере их формирования подрядной организацией.

- Собственники при формировании предложений относительно границ земельного участка под многоквартирным домом следует знать, что при оформле-

нии земельного участка меньшей площади снизится плата за его содержание и земельный налог. Однако в будущем это исключит юридическую возможность влияния на судьбу земли в нашем дворе, - комментирует **Илья НОЖЕЧКИН**. - Если территория вам не принадлежит, будет достаточно трудно повлиять, например, на «точечную застройку» или на размещение каких-то объектов торговли и тому подобное.

Для внесения своих предложений собственникам многоквартирных домов будет установлен двухнедельный срок. Подрядной организации рекомендовано согласовывать с избранными в установленном законодательством порядке председателями Советов многоквартирных домов предварительные межевые планы.