**Земельный участок в составе общего имущества МКД**

По состоянию на 14 января 2016 г.

Очень много споров между собственниками помещений в МКД и управляющими компаниями возникает вокруг придомовой территории. Если земельный участок под жилым домом сформирован и поставлен на кадастровый учёт, то он входит в **состав общего имущества в МКД**. Следовательно, собственники платят УК за его уборку. А управляющие компании обязаны за ежемесячную плату содержать придомовую территорию в надлежащем порядке.

Но зачастую земельный участок под МКД не сформирован и не состоит на кадастровом учёте. Поэтому невозможно определить **границы придомовой территории**, входящей в общее имущество собственников помещений в МКД. Ситуация вызывает много вопросов и проблем. Как оформить земельный участок в общее имущество МКД? Кто и как определяет его границы? Что такое придомовая территория? Когда у УК возникает право включать в квитанцию графу: уборка придомовой территории? Постараемся во всём разобраться.

Придомовая территория в составе общего имущества МКД

Под земельным участком под жилым домом признаётся придомовая территория с элементами озеленения и благоустройства, относящаяся к объектам общего имущества собственников помещений в МКД ([ч.1 ст.36 ЖК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ef9450d47396aa2c9646eddb2126895406ce5b04/)). Это **общедолевая собственность**, которая не может стать чьим-то частным владением. Размер и границы участка остаются неизменными, если только собственники на общем собрании не решат сделать реконструкцию ([п.4 ст.37 ЖК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/5af69c0d8c2b5e69962bef172624beb338bebb43/)).

Границы и размер придомовой территории, сформированной под МКД, определяются согласно требованиями земельного и градостроительного законодательства ([п.4 ч.1 ст.36 ЖК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ef9450d47396aa2c9646eddb2126895406ce5b04/)).

В п.3 **Правил содержания общего имущества в МКД** ([ПП РФ №491 от 13.08.2006 года](http://base.garant.ru/12148944/)) сказано, что при определении состава общего имущества многоквартирного дома необходимо руководствоваться данными ЕГРП и государственного земельного кадастра о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом. При наличии расхождений, противоречий сведений о составе общего имущества, содержащихся в Росреестре, с документацией государственного технического или бухгалтерского учёта УК, технической документацией на МКД, приоритет будут иметь данные из ЕГРП.

[Читайте также Росреестр в начале 2016 года разместит информацию в ГИС ЖКХ из госкадастра недвижимости и ЕГРП](http://roskvartal.ru/blog/12/29/rosreestr-v-nachale-2016-goda-razmestit-informaciyu-v-gis-zhkh-iz-goskadastra-nedvizhimosti-i-egrp).

Переход земельного участка под домом в собственность владельцев помещений в МКД

Важное значение отводится году постройки дома. В [ст.16 ФЗ №189 от 29.12.2004 года](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51061/) «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ» утверждены условия и порядок перехода земельного участка в общедолевую собственность владельцев помещений в МКД, который находится на нём.

Из этого следует:

* если земельный участок под МКД сформирован до введения в действие Жилищного Кодекса РФ и состоит на **государственном кадастровом учёте**, то он переходит бесплатно в общедолевую собственность владельцев помещений в доме ([ч.2 ст.16 ФЗ №189](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51061/)).
* собственники помещений в МКД, земельный участок под которым не сформирован, могут самостоятельно обратиться в уполномоченные органы госвласти или местного самоуправления с письменным заявлением об их формировании. Заявление будет служить основанием для осуществления органом госвласти формирования земельного участка и постановки его на**кадастровый учёт** ([п.3 Постановления Конституционного суда РФ от 28.05.2010 №12-П](http://www.garant.ru/hotlaw/federal/249320/)).

Построенные после вступления в силу ЖК РФ жилые дома вводятся в эксплуатацию только, если данные о местоположении границ земельного участка под МКД внесены в государственный кадастр недвижимости. Земельный участок под домом переходит в общее имущество собственников жилья с момента постановки его на государственный кадастровый учёт.

Согласно [Постановлению Конституционного Суда РФ от 28.05.2010 №12-П](http://www.garant.ru/hotlaw/federal/249320/), взаимосвязанные положения [частей 2 и 5 ст.16](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/f16d45e5c8bb20c8d52d7802c9d09c82e4985913/) и [ч.1 и.2 ст.36 Жилищного кодекса РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ef9450d47396aa2c9646eddb2126895406ce5b04/) признаны соответствующими Конституции РФ. Они предусматривают переход в общедолевую собственность владельцев помещений в МКД земельного участка, сформированного под домом и поставленного на кадастровый учёт, без принятия органами госвласти или органами местного самоуправления решения о предоставлении его в собственность и без **госрегистрации перехода права собственности** на него.

[Подробнее о составе общего имущества в МКД читайте в этой статье](http://roskvartal.ru/blog/09/10/neobhodimost-opredeleniya-sostava-obschego-imuschestva-sobstvennikov-pomescheniy-v-mkd).

До тех пор пока земельный участок под МКД, построенным до 01.03.2005, не сформирован, он находится в муниципальной собственности. Но **собственники помещений в МКД** могут владеть и пользоваться им, если это необходимо для эксплуатации дома ([Постановление Пленума ВС РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010](http://www.garant.ru/hotlaw/federal/244450/)).

Как правило, между УК и органом местного самоуправления заключается соглашение, по которому управляющая компания обязуется убирать и содержать в надлежащем порядке спорный земельный участок под домом. В свою очередь, орган местного самоуправления по этому же соглашению предоставляет УК субсидии.

Судебная практика

Как мы уже отмечали, существует богатая судебная практика по делам, касающимся **права собственности на придомовую территорию** МКД, а также оспаривания оплаты за её уборку. Собственники помещений в доме и управляющие компании, а также жильцы дома между собой постоянно судятся из-за земельного участка под МКД.

[Подробнее о спорах по вопросам оплаты за уборку придомовой территории читайте в этой статье](http://roskvartal.ru/blog/01/12/razyasneniya-minstroya-v-pomosch-uk).

Выше мы приводили [Постановление Пленума ВС РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010](http://www.garant.ru/hotlaw/federal/244450/). В рассмотренном в нём деле говорится о взаимных исках соседей МКД, которые не могли поделить придомовую территорию. У одной соседки возле дома были расположены небольшие постройки, которые мешали другому жильцу этого дома.

В ходе многочисленных судебных разбирательств иски соседей оспаривались по несколько раз, и выносились различные решения в пользу то одного, то другого собственника помещений в МКД. Одни судьи ссылались на 30-летний **порядок пользования земельным участком** под МКД. Другие этот порядок отменяли.

В итоге рассудил всех Верховный суд РФ, сославшись на [ФЗ №189 от 29 декабря 2004 года](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51061/) "О введении в действие Жилищного Кодекса РФ". По закону данный земельный участок под домом считается общедолевой собственностью владельцев помещений в МКД.

Если **право собственности на объект недвижимости** переходит к нескольким собственникам, то право на земельный участок переходит пропорционально долям собственности в доме ([ст.37 Земельного Кодекса](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/a6731a600477e47bcc4b0eeff36d4fb6646a518b/)). Если право собственности на дом переходит к нескольким собственникам, то и порядок пользования придомовой территорией определяется с учётом доли в праве собственности на общее имущество в МКД.

Верховный суд РФ подчеркнул, что в данном случае собственники помещений в МКД по праву законных владельцев земельного участка под своим домом могут требовать устранения любых нарушений их интересов ([ст.305 ГК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/99d190c61d53e90d1e95e5de51b7fec2cae513fc/)).

Как оформить в собственность земельный участок под МКД?

Во избежание различных недоразумений и судебных споров по поводу **определения границ придомовой территории** под МКД, необходимо сформировать земельный участок, на котором находится дом, и поставить его на кадастровый учёт. Как это сделать?

Для оформления в собственность земельного участка под МКД следует выполнить следующий алгоритм действий.

Шаг 1 Проведение общего собрания собственников помещений в МКД о формировании земельного участка

В соответствии со [ст.44.1 ЖК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/a053b1c3605ed68765bd431b1b0a67649cf5bb85/); п.1 Состава документов, утверждённых [Постановлением Правительства Москвы №569-ПП от 03.07.2007 года](https://dgkh.mos.ru/legislation/lawacts/1108543/), при **проведении общего собрания в форме очного голосования** необходимы следующие документы:

* Схема распределения долей владельцев помещений в МКД в праве общей собственности на общее имущество в доме;
* Копии уведомлений о проведении ОСС по вопросу формирования земельного участка;
* **Лист регистрации собственников помещений** (их представителей), участвовавших в ОСС по вопросу формирования земельного участка;
* Доверенности представителей собственников помещений, оформленные в соответствии с требованиями закона;
* Письменные решения собственников помещений в МКД о формировании земельного участка;
* Протокол ОСС о формировании земельного участка.

Шаг 2 Обращение с письменным заявлением о формировании земельного участка под МКД в уполномоченные органы госвласти или местного самоуправления

С письменным заявлением о формировании земельного участка под МКД должно обратиться лицо, уполномоченное **решением общего собрания собственников помещений**в доме ([ч.3, 4 ст.16 ФЗ №189 от 29.12.2004 года](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51061/)).

Шаг 3 Постановка земельного участка на кадастровый учёт

С письменным **заявлением о постановке на кадастровый учёт** земельного участка под МКД должно обратиться лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников помещений в доме ([п.1 ст.20 ФЗ №221 от 24.07.2007 года](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/)).

Шаг 4 Сбор пакета документов для регистрации права общедолевой собственности на земельный участок

Согласно [п.1, 2 ст.16, п.1 ст.17, ст.23 ФЗ №122 от 21.07.1997](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/); п.159 Правил ведения ЕГРП, утверждённых[Приказом Минэкономразвития РФ №765 от 23.12.2013](http://www.garant.ru/hotlaw/federal/554172/); [Письма Росреестра №14-20-1143-1/10 от 07.05.2010](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_101118/), для госрегистрации прав собственности на земельный участок под МКД необходимы следующие документы:

* Письменное заявление о госрегистрации права общедолевой собственности на общее имущество в МКД;
* Удостоверение личности заявителя или уполномоченного лица при наличии у него нотариально заверенной доверенности, либо решение ОСС о наделении своего представителя необходимыми полномочиями;
* Подтверждение оплаты госпошлины;
* Подтверждение формирования органом госвласти или местного самоуправления земельного участка под МКД;
* Решение ОСС о формировании земельного участка под МКД;
* Решение/**протокол ОСС** об определении долей в праве общедолевой собственности на общее имущество в МКД;
* Подтверждение прав собственников помещений в МКД на владение недвижимым имуществом в этом доме, возникших до 31.01.1998 года, если на момент представления документов на госрегистрацию земельного участка под домом нет соответствующих записей;
* Другие необходимые документы для госрегистрации прав на общедолевое имущество, если того требует законодательство.

Шаг 5 Подача документов на госрегистрацию в территориальное отделение Росреестра или МФЦ

Согласно [п.1, 2 ст.16 ФЗ №122 от 21.07.1997 года](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/), письменное заявление вместе с необходимыми документами можно представить одним из следующих способов:

* лично (представителем по доверенности) в отделение Росреестра или МФЦ;
* заказным письмом по почте с объявленной ценностью, описью вложения и уведомлением о вручении;
* в электронной форме на **сайте Единого портала госуслуг**.

Проведённая госрегистрация прав на земельный участок под МКД удостоверяется выпиской из ЕГРП ([п.1 ст.14 Закона №122 от 21.07.1997 года](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/)).

С 2015 года участки, входящие в состав общего имущества МКД, не облагаются земельным налогом ([пп.6 п.2 ст.389 НК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/0e8bee3e6576f35d75ce0b3fd1a91241ce187b54/))