

ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

1. Разве нам вообще что-то принадлежит? В газетах же пишут «по отморстке»?

ЖК РФ, Статья 36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

2. Что именно подразумевается под «элементами благоустройства» Являются ли детская, спортивная площадка и парковка нашим общим имуществом?

Всегда площадь земельного участка дома рассчитывалась согласно нормативам, действовавшим на момент его постройки, и в его состав всегда включались обязательные и нормируемые элементы (в советское время нормативы были значительно выше – примерно на 30-40%). В действующих сейчас нормах, которые должны применяться к постройкам с 2000 года, в состав земельного участка дома также включаются те же обязательные элементы озеленения и благоустройства, но уже в меньших площадях. В силу пункта 5.5 раздела 5 «Функционально-планировочная организация территории участка жилой, смешанной жилой застройки» МГСН 1.01-99, участок жилой застройки состоит из площади подошвы застройки и придомовой территории, включающей следующие **обязательные элементы: подходы и подъезды к дому, гостевые автостоянки, территории зеленых насаждений с площадками для игр и отдыха.**

Согласно пункту 2.3 СанПиН 2.1.2.2645-10, **земельный участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.**

Согласно подпунктам «е» и «ж» пункта 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.06 № 491, в состав общего имущества включаются:

- **земельный участок**, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, **с элементами озеленения и благоустройства;**

- **иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки**, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3. А зачем нам вообще право собственности на земельный участок?

Например, затем, что ч.6 ст.36 ЖК РФ гласит:

В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

А еще затем, чтобы в Вашем дворе не было:

- платной парковки, за которую вам же придется платить в чужой карман

- чтобы ваша детская площадка не превратилась в стройку, как это случилось, например, во дворе дома по Литовскому бульвару, где хотели построить вместо детской площадки автомойку, кафе, магазин, и дело дошло до [драки](#), о чем широко писали многие нецентральные [газеты](#), и даже показывали [видеосюжеты](#).

4. Что такое «проект межевания»?

С начала 2000х годов Правительство Москвы в лице сначала Департамента Земельных Ресурсов, затем – Департамента Городского Имущества, «забыв» о том, что у каждого дома уже есть свой участок земли внедряет программу межевания, т.е. установления границ. Очевидно предполагается, что до того как нас по доброте душевной решили наделить землей, дома висели в воздухе. При этом за немалые бюджетные деньги на каждый квартал разрабатываются так называемые «проекты межевания» (до недавних пор даже определение понятия «проект межевания» в законе отсутствовало). В итоге нашим домам «формируют» земельные участки без детских, спортивных, площадок, проездов, парковок и вообще без всех ровных, пригодных к застройке и хозяйственному использованию, наиболее привлекательных площадей. Общая площадь «сформированных» таким образом участков как правило на 20-30% меньше первоначальных.

В настоящее время большая часть территории Москвы прошла процедуру перемежевания, некоторые, особенно центральные кварталы – по нескольку раз, т.к. в правительстве Москвы полагают, что наше общее имущество можно «актуализировать».

До введения в действие Градостроительного кодекса города Москвы (2008) межевание шло в тиши кабинетов, с 2008 префектуры обязаны организовывать публичные слушания по межеванию кварталов. Если в ваш квартал пришли публичные слушания по межеванию – форму отзыва можно посмотреть здесь - <http://zemlepil.ru/otzyv-i-zamechaniya-po-slushaniyam/>

5. Почему незаконны проекты межевания? Можно ли поставить земельный участок на кадастр на основании проекта межевания?

Строительство многоквартирных домов и до революции, и в советский период велось на специально отведенных участках. Порядок выделения участков был четко прописан в законодательстве, за его нарушение следовала ответственность вплоть до уголовной. В Москве изъятие земельных участков из пользования колхозов и совхозов и дальнейшая передача их под строительство оформлялось Распоряжениями и Актами Мосгорисполкома.

В советский период все земельные участки многоквартирных домов были инвентаризированы, учтены и получили технические паспорта БТИ.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 02.03.2010 N 13391/09 поскольку именно приватизация гражданами жилья являлась основанием появления в одном доме нескольких собственников и возникновения у них права общей долевой собственности на общее имущество дома, то это право в отношении каждого дома возникло только один раз - в момент приватизации первого помещения в доме. Принятые в дальнейшем федеральные законодательные акты лишь подтверждали наличие у домовладельцев уже возникшего права общей долевой собственности на общее имущество дома и уточняли его состав, но не порождали названное право заново.

«Межевание» означает «установление границ». Но у домов в Москве границы давным-давно установлены, при приватизации квартиры мы приватизировали одновременно с ней и земельный участок в том виде, в каком он существовал на момент первой приватизации в доме, никакой необходимости в установлении новых границ нет. Более того, обычно в «проектах межевания» в нарушение всех норм «формируется» земельный участок на 20-30% меньше

существующего, при этом ч.3 ст.36 ЖК РФ гласит: «Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции». Поскольку земельный участок МКД невозможно реконструировать, то и уменьшить его, даже с согласия собственников, невозможно. Правовые основания для того, чтобы подарить часть принадлежащей вам и вашим сособственникам недвижимости городу отсутствуют.

6. Могу ли я продать, завещать, заложить свою часть земельного участка?

Нет, поскольку в силу ч.4 ст.37 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме не вправе: 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме; 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

7. На слушаниях предлагают два варианта границ. Стоит ли брать земельный участок «по-минимуму» или «по максимуму»?

По указанным выше причинам не может существовать ни «минимума», ни «максимума». Есть только земельный участок нормативного размера, выделенный дому перед началом строительства, и ставший общим имуществом в момент приватизации первой квартиры в доме.

Нормативы, указанные в «проектах межевания» взяты с потолка, хороший пример нормативов - Приказ Минземстроя РФ от 26.08.1998 N 59 "Об утверждении Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах".

8. Проект межевания отклонен жителями на публичных слушаниях – это победа?

Нет, в дальнейшем ДГИ вполне может утвердить его, несмотря на ваши возражения. Современное законодательство не требует вынесения проекта межевания на повторные слушания, таким образом узнать, учли ли в утвержденном документе ваши предложения и пожелания невозможно, пока вы не получите готовый проект (если он вам, конечно, зачем-то нужен).

Тем не менее, отклонение проекта на публичных слушаниях может заморозить проект на пару лет и дать собственникам фору по времени для сбора и оформления документов.

9. Сколько мы будем платить за землю МКД, если оформим его в общую долевую собственность?

Во-первых, надо напомнить, что вы уже владеете этим земельным участком. В момент приватизации квартиры он стал вашей собственностью вместе с другим общим имуществом, и даже обязались содержать его на основании договора приема-передачи.

Во-вторых, Федеральным законом от 04.10.2014 N 284-ФЗ в статью 389 Налогового кодекса Российской Федерации от 05.08.2000 N 117-ФЗ внесены изменения, земельный налог для земельных участков, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, был отменен.

Что касается содержания и обслуживания земельного участка – в Москве, в отличие от остальных регионов, оно щедро субсидируется из бюджета. В том числе, поэтому никто не хочет передавать столь лакомый кусок недвижимости в руки частных собственников. Из городского бюджета средства поступают непосредственно в Жилищники районов г.Москвы. Какова же цена вопроса?

Согласно приложению 18 к Постановлению Правительства Москвы от 15.12.2015 N 889-ПП "Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения": «В случае если в состав общего имущества многоквартирного дома включен земельный участок,

соответствующая ставка планово-нормативного расхода увеличивается на 5 рублей 73 копейки в месяц при соотношении площади земельного участка и общей площади жилых помещений конкретного дома 0,989».

Эта сумма регулярно пересматривается. Например, с 1 июля 2017 г. она составит 5 рублей 96 копеек (Постановление Правительства Москвы от 13.12.2016 N 848-ПП "Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения").

При этом, у собственников, которые хотят отобрать госконтракт у Жилищника также есть право принять решение об установлении размера платы за содержание общего имущества больше или меньше утвержденных правительством Москвы ставок, установив свой собственный перечень работ, которые необходимо выполнять на земельном участке.

10. Говорят, что в соответствии с последними изменениями, внесенными в Земельный кодекс, земельный участок МКД можно поставить на кадастровый учет только в соответствии с проектом межевания. Разве это не так?

В настоящее время статья 11.3. Земельного Кодекса РФ «Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» звучит следующим образом:

3. Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

Т.е. если строится новый многоквартирный дом – образование земельного участка для него должно происходить на основании проекта межевания, и это хорошо. Однако данное положение не должно касаться земельных участков домов, построенных 100-50-30 лет назад, так как эти участки уже давно, до начала строительства **образованы** и были учтены прежним государственным учетом. Такие земельные участки называются «ранее учтенными». Но сведения о них (площади и границы) не были перенесены в современный ресурс – кадастр.

История земельного вопроса кратко описана тут:

<http://www.dolewka.ru/sites/default/files/upload/sudba-zemelnoy-reformi.pdf>

О том, как должны были быть переучтены участки наших домов и кто этим занимался – тут: <https://chestno24.com/budem-znakomy-deputat-moskovskoj-gorodskoj-dumy-sergej-ivanovich-zverev/>

11. «Межевой план» и «проект межевания» это одно и то же?

Требования к межевому плану указаны в ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", межевой план готовится сертифицированным кадастровым инженером при образовании, изменении, уточнении границ земельного участка, в разных случаях межевой план будет несколько разным. Межевой план нужен для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости.

Про проект межевания упоминается только в последней редакции ст.43 Градостроительного Кодекса РФ, кто и как его готовит – не известно, известно только, что:

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Таким образом, к ранее учтенным земельным участкам, границы которых не подлежат пересмотру, проект межевания никакого отношения не имеет, за исключением редких случаев «комплексного и устойчивого развития территории».

Даже если вы решили отказаться от своих прав и оформить участок на основании проекта межевания, а не на основании первичных документов, вам все равно придется нанимать кадастрового инженера и готовить межевой план.

12. Но ведь для каких-либо действий по земельному участку дома и его регистрации требуется решение общего собрания собственников?

Это не так. Конституционный Суд РФ в Постановлении от 28.05.2010 № 12-П признал не соответствующей норму, согласно которой собственник помещения в многоквартирном доме, не уполномоченный на то общим собранием собственников помещений в данном доме, не мог обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Таким образом, любой собственник помещения (как жилого, так и нежилого), неуполномоченный общим собранием, может осуществлять действия, связанные с формированием земельного участка многоквартирного дома, его постановкой на кадастровый учет.

При этом, отдельной регистрации права на земельный участок МКД после его постановки на кадастровый учет не является обязательным, так как право на него возникает в силу закона. Однако, любой собственник после постановки на кадастровый учет имеет право внести в Реестр прав запись о себе как об одном из правообладателей участка. Решения общего собрания для этого также не требуется, так как внесение такой записи фактически подтверждает и дублирует уже имеющееся право. Согласно ч.1 ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ, действующего с 1 января 2017: государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения, ограничения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах и обременения такого помещения одновременно является государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения, ограничения неразрывно связанных с ним права общей долевой собственности на общее имущество и обременения такого имущества.

13. Если собственники помещений МКД в силу закона являются собственниками земельного участка МКД, как части общего имущества, и право каждого возникает в момент регистрации права на квартиру (или иное помещение дома), то почему нас не признают собственниками?

Для того, чтобы быть собственником чего-либо, необходимо, чтобы существовал документально оформленный объект собственности. Например, у вашей квартиры есть номер, площадь, количество комнат и другие характеристики. У вашего дачного участка есть адрес, площадь, границы. Так же и с земельным участком вашего дома в Москве: нужны документы, в которых будет указано, какой именно площади и в каких границах земельный участок вашего дома. Поскольку до 2000 года учет домовладений (домов вместе с участками) вело БТИ, а с 2001 года появился земельный кадастр в городах, то все сведения о земельных участках из прежних документов должны были быть перенесены в земельный кадастр. Ему на смену в 2007 пришел другой ресурс – кадастр недвижимости, который начал учитывать и здания, и земельные участки. Все сведения об участках из земельного кадастра и о зданиях из БТИ должны были попасть в новый кадастр недвижимости. Но этого не случилось.

Между тем, законодательство не учитывало, что участки домов не были перенесены в кадастр. В связи с тем, что именно в кадастре должны быть отражены все характеристики объектов, в том числе земельных участков МКД – площадь, адрес, границы – в законодательство внесли утверждение о том, что **земельный участок**, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, **переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном**

доме с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета (п.5 ст. 16 Федерального закона РФ № 189-ФЗ от 29.12.2004 г. «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»). Сейчас этот пункт изменили, ограничив момент наступления права собственности лишь кадастровым учетом.

Однако, в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.10 № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении вопросов, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" было разъяснено, что если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 305 ГК РФ имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка (пункт 67).

Как указал Конституционный суд в п. 4.2. постановления от 28.05.10 № 12-П «По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса РФ", частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса РФ в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова»: «собственники помещений в многоквартирном доме, земельный участок под которым не сформирован,... фактически осуществляют владение и пользование несформированным земельным участком наравне с собственниками помещений в многоквартирном доме, земельный участок под которым сформирован...»

14. Где можно найти архивные документы по моему дому?

Большинство архивных документов, в частности Распоряжения и Акты о выделении земельных участков, хранятся в Главархиве г.Москвы - ул.Профсоюзная, д.80 (м.Калужская), <http://mosarchiv.mos.ru/>

Документы технического учета, инвентаризационные дела хранятся в подразделениях ГБУ МосгорБТИ <http://www.mosgorbti.ru/service-list.aspx?type=1>

15. Где и как найти кадастрового инженера?

Реестр кадастровых инженеров расположен здесь https://rosreestr.ru/wps/portal/ais_rki