

О ПОМЕЩЕНИЯХ И ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Удовенко И.Н., Андреева А.В.

Оренбургский государственный университет, г. Оренбург

До 1990 года многоквартирные дома находились в государственной, общественной или кооперативной собственности и являлись неделимыми объектами недвижимости. Закон РФ от 4 июля 1991 г. №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и Закон СССР от 6 марта 1990 г. № 1305-1 «О собственности в СССР» ввели частную собственность на объекты недвижимости.

Право собственности и иные вещные права на жилые помещения многоквартирных домов подлежат государственной регистрации. Согласно Жилищному кодексу РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, также собственник несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме [1]. Итак, разберемся что же такое общее имущество. Впервые понятие «общее имущество собственников помещений многоквартирного дома» появилось в российском законодательстве в Гражданском кодексе РФ: «собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры» [2]. Такое определение является исчерпывающим при определении общего имущества. Подробное описание так же дано в Жилищном кодексе РФ. В котором указано, что «собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме». К такому имуществу, в том числе относятся: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания технических помещений дома; помещения предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений; а так же 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 [1].

Но, к сожалению, просто перечисление объектов, входящих в состав общего имущества, не решает вопросов отнесения того или иного объекта к общему имуществу, поэтому данная проблема остается актуальной при проведении государственного кадастрового учета общего имущества и государствен-

ной регистрации прав на него.

Государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество [3], т. е. проще говоря, являясь собственником квартиры, вы являетесь собственником общего имущества в данном многоквартирном доме и имеете право распоряжаться им. Все решения, касающиеся общего имущества, принимаются только с согласия всех собственников помещений в данном доме на общем собрании.

Существуют случаи, когда на нежилые помещения в многоквартирных домах претендуют различные сторонние организации, в том числе управляющие компании, которые путем государственной регистрации права на такие помещения пытаются стать участниками управления общей собственностью в многоквартирном доме, не имея при этом, ни одной квартиры в собственности. При наличии сведений о том, что помещение является общим имуществом, должно приниматься решение об отказе в государственной регистрации права, но такие решения принимаются не во всех изученных случаях. Зачастую, при регистрации права не учитывается факт того, что имущество может быть общим, а учитывается только факт отсутствия первичной государственной регистрации прав на него.

К сожалению, только судебными органами может быть разрешен вопрос об отнесении или не отнесении нежилого помещения к общему имуществу, так как законодательством РФ не установлен четкий перечень лиц, в обязанности которых входит определение состава общего имущества. Следовательно, вопрос об отнесении помещений к общему имуществу продолжает оставаться актуальным. Для его решения необходимо принятие нормативного акта, содержащего критерии отнесения к общему имуществу и наделение соответствующими полномочиями органа государственной власти. Подготовку документа обосновывающего выбор того или иного критерия отнесения имущества в многоквартирном доме к общему имуществу можно доверить аттестованному кадастровому инженеру, как лицу, уже управомоченному законом на описание объектов недвижимости, и подготовки документов для кадастрового учета.

Что же касается земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом он тоже включается в состав общего имущества. От площади земельного участка под многоквартирным домом будет зависеть и стоимость уборки придомовой территории, размер земельного налога и прочие вопросы, связанные с содержанием общего имущества.

Согласно действующему законодательству земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в

состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом [4].

Размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом должен определяться с учетом градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки [5].

Но, к сожалению, в настоящее время это зачастую не соблюдается и формирование земельных участков осуществляется непосредственно под многоквартирным домом и придомовая территория не включается. В случаях формирования участка меньшей площади, чем предусматривалось нормативами, а следовательно в случае нарушения права, за защитой своих интересов, собственники вынуждены обращаться в суд.

Наличие единого подхода к определению состава общего имущества и размеру земельного участка под многоквартирным домом, позволит избежать споров относительно размера взимаемой платы за пользование домом и участком между сособственниками помещений многоквартирного дома, а также споров между управляющими организациями и контролирующими органами.

Список литературы

- 1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30.11.1994 №51-ФЗ-Часть1. - [Электронный ресурс] : Режим доступа: <http://www.garant.ru>.*
- 2. Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) от 29.12.2004 №188-ФЗ. - [Электронный ресурс] : Режим доступа: <http://www.garant.ru>.*
- 3. Федеральный закон от 29.12.2004 №189-ФЗ (ред. от 07.06.2013) “О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации”. - [Электронный ресурс] : режим доступа: <http://www.garant.ru>.*
- 4. Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ (ред. от 02.11.2013) “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. - [Электронный ресурс] : Режим доступа: <http://www.garant.ru>.*
- 5. Ножечкин, И.В. Сложности определения границ земельного участка под многоквартирным домом при исполнении договора управления многоквартирным домом / И.В. Ножечкин // Аграрное и земельное право. – 2012. – №11 – С. 56-62.*