

**Права на земельный участок под многоквартирным жилым домом**

**Максимкина Юлия Андреевна**

*Студент (бакалавр)*

Национальный исследовательский Томский государственный университет, Томск, Россия

*E-mail: Maksimkina Yulia@yandex.ru*

**Права на земельный участок под многоквартирным жилым домом**

**Максимкина Юлия Андреевна**

*Студентка Томского государственного университета, Томск, Россия*

*E-mail: Maksimkina Yulia@Yandex.com*

Земельный участок, находящийся под зданием многоквартирного дома, имеет специфику правового режима в силу своего «естественного» происхождения, а остальные «искусственно» созданные на нем объекты должны иметь с ним особую правовую связь. В научных исследованиях нет единого мнения относительно правового режима земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости. Так, некоторые авторы рассматривают эти объекты как сложную единую вещь [1], другие как главную вещь и принадлежность [2]. Последняя точка зрения показательно прослеживается в Федеральном законе «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

До начала строительства многоквартирного дома, застройщик должен иметь в собственности, на праве земельный участок, зарегистрированный в установленном порядке в ЕГРП.

В силу п. 5. ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ», с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета 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. Причем, земельный участок становится не отдельным объектом права общей собственности, а включается в единый комплекс объектов, предназначенных для обслуживания и эксплуатации дома. Нередко на практике возникает вопрос: как земельный участок передается собственникам в общую долевую собственность и необходимо ли выдавать свидетельства на право общей долевой собственности. Юридическим фактом возникновения общей долевой собственности на земельный участок является регистрация права собственности на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме. Однако, после регистрации, право собственности все еще остается у застройщика, поэтому судебная практика исходит из невозможности автоматического прекращения права и необходимости одностороннего заявления застройщика, который, подтвердив факт продажи всех помещений участникам долевого строительства, прекращает свое право в силу прямого указания закона. В ряде постановлений арбитражных судов [3] указывалось, что ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ» устанавливает лишь условие предоставления земельного участка, находящегося под многоквартирным домом в общую долевую собственность. Порядок предоставления ЖК РФ не определен и, следовательно, должен соответствовать общему порядку предоставления земельного участка в общую долевую собственность собственников недвижимого имущества, расположенного на этом земельном участке. В силу п. 5,6 ст. 35 ЗК РФ граждане и юридические лица совместно обращаются в исполнительный орган государственной власти и органы местного самоуправления

с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением кадастрового паспорта, а указанный орган обязан принять решение о предоставлении земельного участка в собственность. Что касается оформление свидетельства на долю в общей собственности, то в соответствии со ст. 3 абз. 2 Приказа Минэкономразвития России от 23.12.2013 №765 "Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров» сведения об объектах общего имущества включаются в единый раздел ЕГРП. Этот факт подтверждает отсутствие необходимости документального подтверждения, и последующей выдачи свидетельства.

Нередко встречаются многоквартирные дома на несформированном земельном участке, в отношении которого не проводился кадастровый учет. В этом случае земельный участок находится в собственности муниципального образования, а собственники помещений владеют и пользуются земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации дома. Однако такой участок может быть сформирован путем подачи заявления собственника в уполномоченный орган. До 01.01.2015 года этот вопрос был особенно актуальным, так как налоговые органы выставляли претензии за неуплату налогов за пользование земельным участком, а выделить долю из права общей собственности можно было лишь тогда, когда будут зарегистрированы все права собственности на помещения в многоквартирном доме. Но с принятием Федерального закона от 4.10.2014 г. №284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую НК РФ» и признании утратившим силу Закона РФ «О налогах на имущество физических лиц» с 01.01.2015 г. земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, не являются больше объектами налогообложения.

Важным вопросом являются права на земельный участок на особо охраняемой природной территории под многоквартирным жилым домом. Унификация судебной практики привела к тому, что оборотоспособность земельного участка не имеет значения для домовладельцев многоквартирного дома. Лица, зарегистрировавшие свое право на помещение приобретают право на земельный участок под многоквартирным домом и соответственно имеют право требования устранения нарушений, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Как справедливо предлагает А.Е. Лунева, «ч. 1 ст. 36 ЖК РФ требуется изложить в следующей редакции: «Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: . . . земельный участок, включая земельный участок, ограниченный в обороте, 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» [4].

Подводя итог, отмечу что действующее законодательство предусматривает возникновение право общей долевой собственности домовладельцев многоквартирных домов одновременно с госрегистрацией права на помещение в этом доме. Однако на практике собственники помещений должны в заявительном порядке оформить свое право на долю в общей собственности многоквартирного дома, предоставив кадастровый план, в исполнительный орган, уполномоченный в сфере проведения государственного кадастрового учета.

### Источники и литература

- 1) Баранова Е. А. Оборот недвижимости в российском и германском праве: сравнительное исследование: Автореферат диссертации кандидата юридических наук. М., 2005.

- 2) Кузьмина И. Д. Объекты права собственности в зданиях // Вещные права: система, содержание, приобретение : сб. науч. тр. в честь проф. Б. Л. Хаскельберга / под ред. Д. О. Тузова. М. : Статут, 2008.
- 3) Постановления ФАС Волго-Вятского округа от 28.04.2008 по делу N А28-7432/2007-163/19, от 21.03.2007 по делу N А28-4887/2006-182/4, Постановление ФАС Московского округа от 11.05.2007 N КГ-А40/3529-07 по делу N А40-45463/06-16-315.
- 4) Лунева А.Е. Права на земельный участок на особо охраняемой природной территории под многоквартирным жилым домом: правореализационные проблемы // Бюллетень нотариальной практики. 2014. №3.

#### **Слова благодарности**

Благодарю научного руководителя - д-ра. юрид. наук, доцента Юридического института Томского государственного Университета Болтанову Елену Сергеевну.